



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM229405	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Raquel Marion Franceschi	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	---------------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 12896375805	
Nome do cliente:	ROSA MARIA DOS SANTOS NACARINI
Endereço do Imóvel:	Rua dos Jacintos, 15, apartamento 52A - Mirandópolis, São Paulo/SP, CEP:04049-050

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	

4. TERRENO

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Em esquina	Superfície: Seco	Fração Ideal: 0,87301%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Não		Caso afirmativo:		
Observações do engenheiro Foi aplicado um coeficiente deflador de 15% em relação ao valor de avaliação do imóvel, conforme políticas Wimo.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso: Residencial	Posição: Lado Direito	Nº Pavimentos: + de 5 Pavimentos	Nº Unids/Forro: 6	Nº Elevadores: 2
Unidade:	Área real privativa: 74,10m ²	Área real total: 138,022m ²	Área (outras):	Nº de vagas: 01	
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna: Sala e dormitórios com piso vinílico, paredes pintadas e teto em laje. Banheiros, cozinha e área de serviço com paredes e piso em porcelanato e teto laje com rebaixe em gesso.					
Padrão de Acabamento: Alto			Estado de Conservação: Bom		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 01		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$1.067.275,89	Valor de Avaliação:	R\$ 854.000,00
Extenso:			
Oitocentos e cinquenta e quatro mil reais.			
Nível de Rigor:	Metodologia		
Grau de Fundamentação 2	Método comparativo direto		
Diagnóstico de mercado:			
Desempenho do mercado:	Absorção pelo mercado:	Nºmero de ofertas:	Nível da demanda:
Aquecido	Rápida	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	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

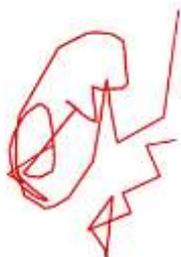
Matrícula no RGI: 236.96	Ofício 14º Oficial de Registro de Imóveis	Comarca São Paulo - SP
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?	Sim	
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teletendimento Ltda	
CNPJ	Data 29/04/2022



Raquel Marion Franceschi – Engenheiro Civil



12896375805
(ROSA MARIA DOS SANTOS NACARINI)

IMAGENS ANEXADAS



Entrada e identificação



Sala/cozinha



Sala/cozinha



Sala/cozinha

Nome: Anelmar de Almeida
CPF: 028.434.424-996 / 1755827636
26/04/2022 15:04:27
ZI 8867263, 46.838942



Sala/cozinha

Nome: Anelmar de Almeida
CPF: 028.434.424-996 / 1755827636
26/04/2022 15:04:29
ZI 8867263, 46.838942



Sala/cozinha

Nome: Anelmar de Almeida
CPF: 028.434.424-996 / 1755827636
26/04/2022 15:04:32
ZI 8867263, 46.838942



Sala/cozinha

Nome: Anelmar de Almeida
CPF: 028.434.424-996 / 1755827636
26/04/2022 15:04:40
ZI 8867263, 46.838942



Sala/cozinha



Sacada



Sacada



Sacada

©Classe - Assistência de administração
70764017 1425 4746 e-mail: f70764017@fca.com.br
26/04/2022 13:04:15
E2 8063263, 46.8.305942



Sacada

©Classe - Assistência de administração
70764017 1425 4746 e-mail: f70764017@fca.com.br
26/04/2022 13:04:15
E2 8063263, 46.8.305942



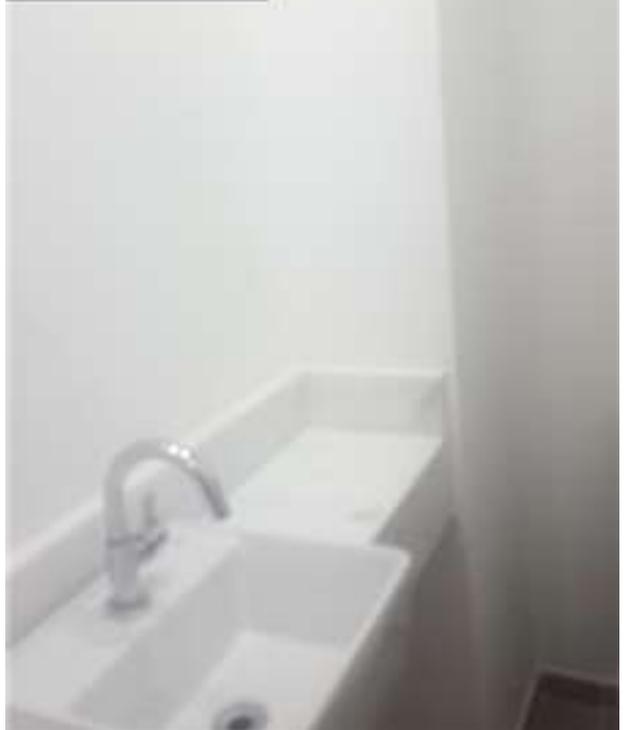
Sacada

©Classe - Assistência de administração
70764017 1425 4746 e-mail: f70764017@fca.com.br
26/04/2022 13:04:06
E2 8063263, 46.8.305942



Banheiro

©Classe - Assistência de administração
70764017 1425 4746 e-mail: f70764017@fca.com.br
26/04/2022 13:04:11
E2 8063263, 46.8.305942



Banheiro



Dormitório



Banheiro



Banheiro



Dormitório



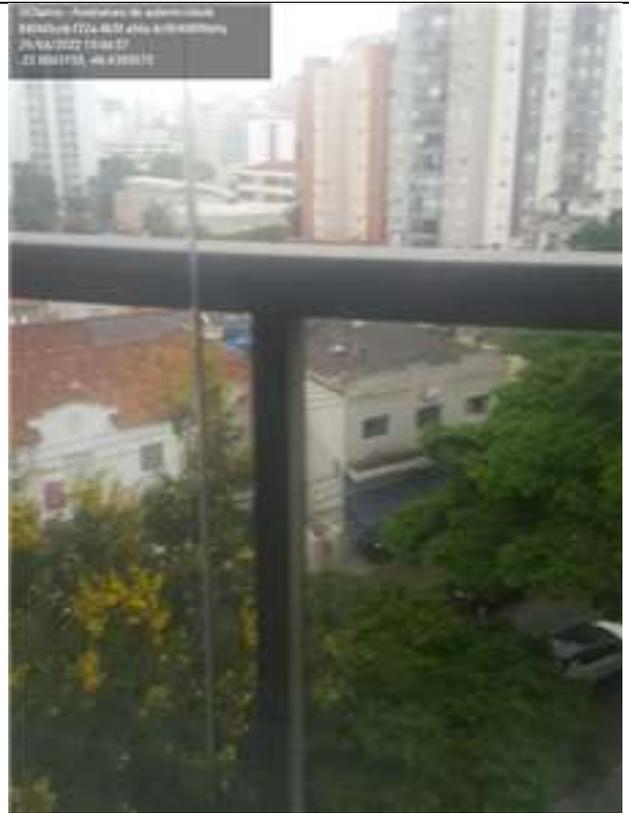
Dormitório



Sacada Dormitório



Sacada Dormitório



Sacada Dormitório



Sacada Dormitório



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



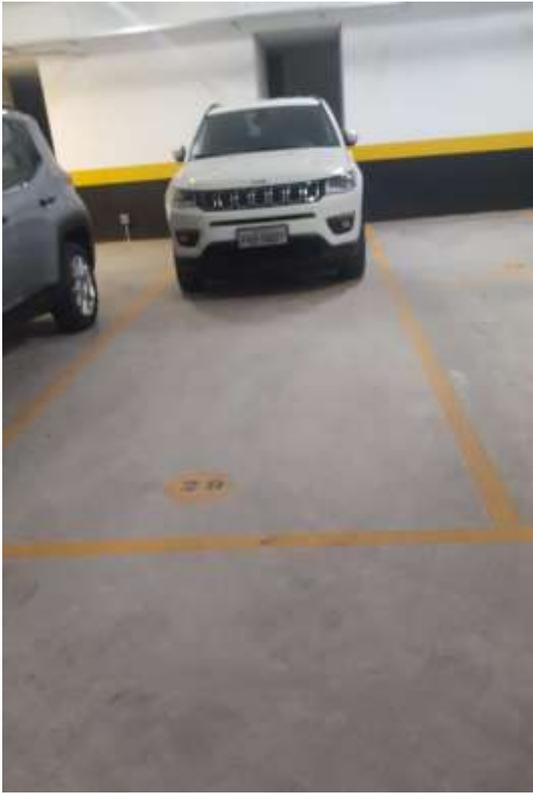
Vista rua



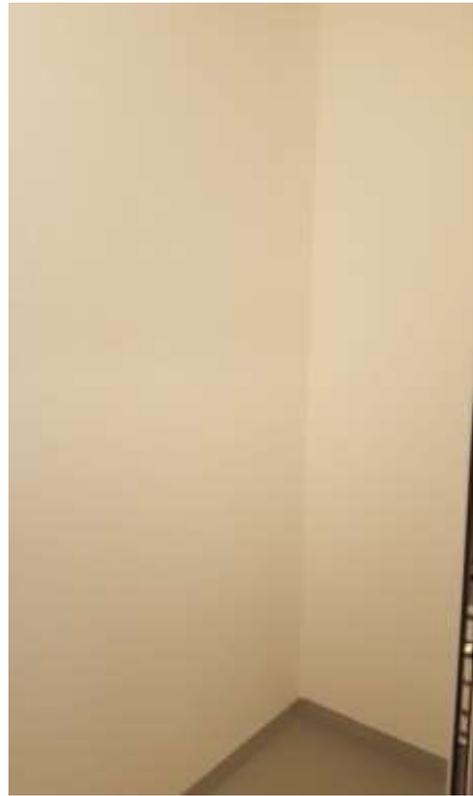
Vista rua



Fachada



Vaga garagem (não foram sorteadas as vagas)



Hobby box



Hobby box

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

	Amostra n.º 1		Código		Data Abril 2021		
	Empreendimento:						
	Endereço: Rua dos Jacintos						
	Bairro: Mirandópolis				Cidade: São Paulo		UF: SP
	Fonte/ telefone: ALK Imóveis					Idade aparente : 1	
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Alto	Estado de conservação		Bom
	Andar		Nota Padrão:	1,50	Idade aparente		
	Área útil (m²)	72,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
	N.º dormitório	2	N.º suite		N.º vagas		
	Preço de venda	R\$ 1.360.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 18.888,89	Status	A venda	
	Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-						
		Amostra n.º 2		Código		Data Abril 2021	
Empreendimento:							
Endereço: Rua dos Jacintos							
Bairro: Mirandópolis				Cidade: São Paulo		UF: SP	
Fonte/ telefone: Edier Luis Silva					Idade aparente : 1		
Tipo:		Apartamento	Padrão de construção:	Alto	Estado de conservação		Bom
Andar			Nota Padrão:	1,50	Idade Aparente		
Área útil (m²)		72,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório		2	N.º suite		N.º vagas		
Preço de venda		R\$ 1.100.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 15.277,78	Status	A venda	
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-							
		Amostra n.º 3		Código		Data Abril 2021	
	Empreendimento:						
	Endereço: Rua dos Jacintos						
	Bairro: Mirandópolis				Cidade: São Paulo		UF: SP
	Fonte/ telefone: J. Aoki Consultoria de Imóveis LTDA/(11) 5079-2139					Idade aparente : 1	
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Alto	Estado de conservação		Bom
	Andar		Nota Padrão:	1,50	Idade Aparente		
	Área útil (m²)	49,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
	N.º dormitório	1	N.º suite		N.º vagas		
	Preço de venda	R\$ 755.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 15.408,16	Status	A venda	
	Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-						
		Amostra n.º 4		Código		Data Abril 2021	
Empreendimento:							
Endereço: Rua dos Jacintos							
Bairro: Mirandópolis				Cidade: São Paulo		UF: SP	
Fonte/ telefone: Stock Imóveis					Idade aparente : 1		
Tipo:		Apartamento	Padrão de construção:	Alto	Estado de conservação		Bom
Andar			Nota Padrão:	1,50	Área construída (m²)		
Área útil (m²)		70,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
N.º dormitório		2	N.º suite		N.º vagas		
Preço de venda		R\$ 1.100.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 15.714,29	Status	A venda	
Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-							
		Amostra n.º 5		Código		Data Abril 2021	
	Empreendimento:						
	Endereço: Rua dos Jacintos						
	Bairro: Mirandópolis				Cidade: São Paulo		UF: SP
	Fonte/ telefone: AZULLE - IMOVEIS S/S LTDA					Idade aparente : 1	
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Alto	Estado de conservação		Bom
	Andar		Nota Padrão:	1,50	Área construída (m²)		
	Área útil (m²)	50,00	Área comum(m²)		Área total(m²)		
	N.º dormitório	1	N.º suite		N.º vagas		
	Preço de venda	R\$ 785.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 15.700,00	Status	A venda	
	Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-mirandopolis-zona-sul-sao-paulo-						
		Amostra n.º 6		Código		Data Abril 2021	
Empreendimento:							
Endereço:							
Bairro:				Cidade: São Paulo		UF: SP	
Fonte/ telefone:					Idade aparente : 1		
Tipo:		Apartamento	Padrão de construção:	Alto	Estado de conservação		Bom
Andar			Nota Padrão:	1,50	Área construída (m2)		
Área útil (m2)			Área comum(m2)		Área total(m2)		
N.º dormitório			N.º suite		N.º vagas		
Preço de venda			R\$/ m² construção	#DIV/0!	Status	A venda	
Obs:							

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\$ 18.888,89	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,010	R\$ 17.108,41
2	R\$ 15.277,78	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,010	R\$ 13.837,68
3	R\$ 15.408,16	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,010	R\$ 13.300,32
4	R\$ 15.714,29	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,010	R\$ 14.183,01
5	R\$ 15.700,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,010	R\$ 13.586,50
6	#DIV/0!	0,90	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,010	
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 14.403,18

limite superior = + 30% R\$ 18.724,14

limite inferior = - 30% R\$ 10.082,23

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 1546,754121

Coef. Variância 0,10738974

CV% 11%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m ²	74,10
Área R\$/m ²	R\$ 14.403,18
Valor total	R\$ 1.067.275,89
Valor adotado	R\$ 1.067.000,00
Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,80
Valor total	R\$ 853.600,00
Valor adotado	R\$ 854.000,00

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) 799,47833