



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM157607	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Marcus Vinicius Costa	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	------------------------------------	-----------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente:	
Nome do cliente:	
Endereço do Imóvel:	Rua Carneiro Leão, 748, Brás, São Paulo/SP, CEP:03040-000

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes Residencial unifamiliar, Comercial	Infra-estrutura Urbana Iluminação Pública, Esgoto Pluvial, Telefone, Esgoto Sanitário, Pavimentação, Energia Elétrica, Água	Serviços Públicos e Comunitários Segurança, Saúde, Rede Bancária, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, Coleta de Lixo, Comércio
Imóvel Pertence a Condomínio?	Não	
Nome Síndico:	Telefone da Portaria:	
Telefone do Síndico:	Telefone ADM Condomínio:	
Email Administradora do Condomínio:		

4. TERRENO

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 100%
Area:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 1 Pavimento	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade:	Área real privativa: 74,40 m ²	Área real total: 74,40 m ²	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna: Sala de Estar e Dormitórios: Piso em revestimento cerâmico, parede e laje pintada. Banheiro, Área de Serviço e Cozinha: Piso e parede em revestimento cerâmico e laje pintada.					
Padrão de Acabamento: Normal			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 35		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 302.653,38	Valor de Avaliação:	R\$ 273.000,00
Extenso:			
Duzentos e setenta e três 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:
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: 106.169	Ofício 7ºR.I	Comarca São Paulo - SP
------------------------------	-----------------	---------------------------

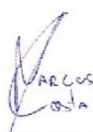
Outros documentos:

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 Teleatendimento Ltda	
CNPJ	Data 11/08/2021



Marcus Vinicius Costa – Engenheiro Civil
CREA (-SP)

129.860.108-81
(Reginaldo de Franca Pedrozo Junior)

IMAGENS ANEXADAS



Dormitório 01



Sala de Estar



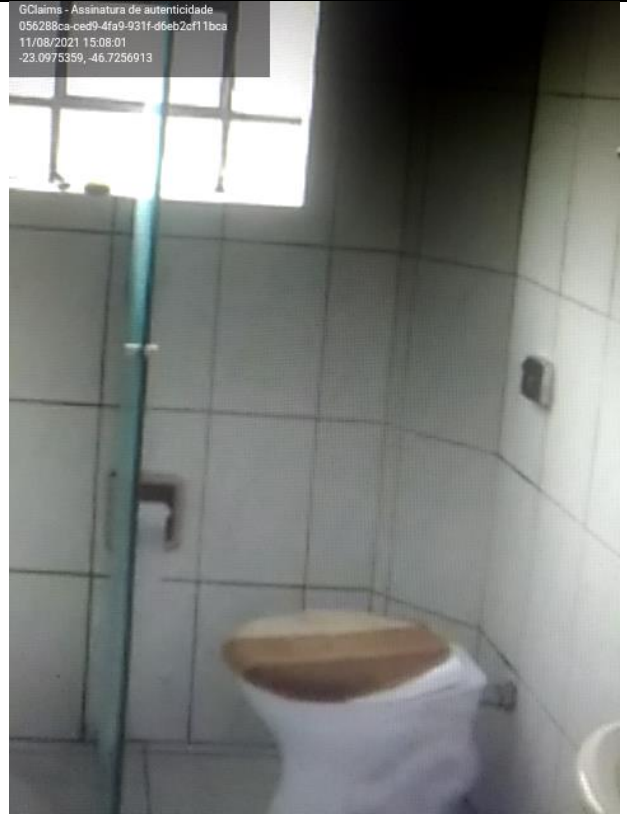
Nº Apartamento

GClaims - Assinatura de autenticidade
75f072f2-f73d-49dc-af39-35aab4e4d538
11/08/2021 15:08:40
-23.0975359, -46.7256913



Área de Serviço

GClaims - Assinatura de autenticidade
056288ca-ced9-4fa9-931f-d6eb2cf11bca
11/08/2021 15:08:01
-23.0975359, -46.7256913



Banheiro

GClaims - Assinatura de autenticidade
e595e8c7-5d36-4f5b-b523-4d3707b9c482
11/08/2021 15:08:59
-23.0975359, -46.7256913



Cozinha

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

	Amostra n.º	1	Código	2523064307	Data	Agosto 2021	
	Empreendimento:						
	Endereço:	Rua Jerônimo de Mendonça					
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	ÁVILA & MANNO MOOCA - UNIDADE I/(11) 2020-1122(11) 97489-5474			Idade aparente :	35	
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50			
	Área útil (m²)	76,00	Área comum(m²)				
	N.º dormitório	2	N.º suíte			N.º vagas	1
	Preço de venda	R\$ 330.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 4.342,11	Status	A venda	
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS330000-id-2523064307/						
	Amostra n.º	2	Código	2507612596	Data	Agosto 2021	
	Empreendimento:						
	Endereço:	Rua da Mooca					
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Priscila R. O. Magnani/(11) 5669-3733(11) 94023-4324			Idade aparente :	35	
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0		
	Área útil (m²)	74,00	Área comum(m²)				
	N.º dormitório	2	N.º suíte			N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 340.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.594,59	Status	A venda	
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-74m2-venda-RS340000-id-2507612596/						
	Amostra n.º	3	Código	2503333780	Data	Agosto 2021	
	Empreendimento:						
	Endereço:	Rua Dianópolis					
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Casa Mooca Imóveis/(11) 99191-0987			Idade aparente :	35	
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0		
	Área útil (m²)	78,00	Área comum(m²)				
	N.º dormitório	2	N.º suíte			N.º vagas	1
	Preço de venda	R\$ 350.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.487,18	Status	A venda	
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS350000-id-2503333780/						
	Amostra n.º	4	Código	2521766384	Data	Agosto 2021	
	Empreendimento:						
	Endereço:	Mooca					
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:		
	Fonte/ telefone:	Osnir Martin/(11) 97099-2108			Idade aparente :	35	
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0		
	Área útil (m²)	72,00	Área comum(m²)				
	N.º dormitório	2	N.º suíte			N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 345.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.791,67	Status	A venda	
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-72m2-venda-RS345000-id-2521766384/						
	Amostra n.º	5	Código	2502149179	Data	Agosto 2021	
	Empreendimento:						
	Endereço:	Rua Padre Benedito Maria Cardoso					
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Torres e Piccolomini Empr. Imobiliários/(11) 3469-9696(11) 98954-8309			Idade aparente :	35	
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0		
	Área útil (m²)	76,00	Área comum(m²)				
	N.º dormitório	2	N.º suíte			N.º vagas	1
	Preço de venda	R\$ 350.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.605,26	Status	A Venda	
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS350000-id-2502149179/						
	Amostra n.º	6	Código	2500918615	Data	Agosto 2021	
	Empreendimento:						
	Endereço:	Rua do Acre					
	Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Quinto Andar - Vendas/(11) 1111-1111			Idade aparente :	35	
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0		
	Área útil (m²)	75,000	Área comum(m²)				
	N.º dormitório	2	N.º suíte			N.º vagas	
	Preço de venda	R\$ 320.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 4.266,67	Status	A venda	
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-mooca-zona-leste-sao-paulo-75m2-venda-RS320000-id-2500918615/						

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\$ 4.342,11	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.918,30
2	R\$ 4.594,59	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 4.132,35
3	R\$ 4.487,18	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 4.062,39
4	R\$ 4.791,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 4.294,86
5	R\$ 4.605,26	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 4.155,78
6	R\$ 4.266,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 3.843,86
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 4.067,92

limite superior = + 30% R\$ 5.288,30

limite inferior = - 30% R\$ 2.847,55

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 164,9192497

Coef. Variância 0,040541402

CV% 4%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m ²	74,40
Área R\$/m ²	R\$ 4.067,92
Valor total	R\$ 302.653,38
Valor adotado	R\$ 303.000,00
Índice Deflator (20%)	0,90
Valor total	R\$ 272.700,00
Valor adotado	R\$ 273.000,00

Numero de dados 6,00

Grau de Liberdade (n-1) 5,00

Intervalo de confiança 0,80

Nível de Confiança 0,20

Distribuição t 1,48

t*S/Raiz(n-1) 108,85254