



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM147496	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Ricardo Nakano	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	-----------------------------	-----------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 38728903870	
Nome do cliente:	Taís Pedrosa Moreno
Endereço do Imóvel:	Rua Aurora, 579, APT 33 - SANTA CECILLIA, São Paulo/SP, CEP:01209-003

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

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

4. TERRENO

Forma: Irregular	Topografia: Plano	Situação: Em esquina	Superfície: Seco	Fração Ideal: 14,85/1000
Área:	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro Unidade localizada no 3º andar do Edifício Santa Ignês.				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: + de 5 Pavimentos	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores: 2 Elevadores
Unidade:	Área real privativa: 62,50 m ²	Área real total: 62,50 m ²	Área (outras):	Nº de vagas:	
Estacionamento:					
Descrição da divisão interna: Sala de estar e dormitórios: Piso laminado, paredes pintadas, teto em laje e esquadrias em alumínio. Cozinha e área de serviços: Piso cerâmico, paredes em revestimento cerâmico, teto em laje e esquadrias em alumínio. Banheiro social e de serviços: Poso cerâmico, paredes em revestimento cerâmico, teto em laje esquadrias em alumínio.					

Padrão de Acabamento: Normal	Estado de Conservação: Bom
Fechamento das Paredes: Alvenaria	Idade aparente do Imóvel: 11 anos

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 553.247,58	Valor de Avaliação:	R\$ 498.000,00
Extenso: Quatrocentos e Noventa e Oito 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

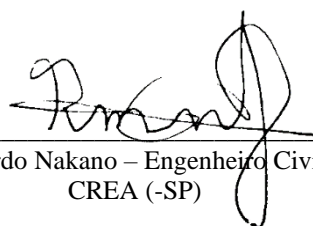
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

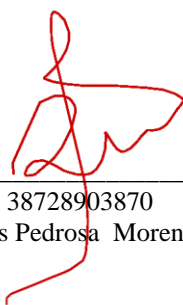
Matrícula no RGI: 86.824	Ofício 5° RI	Comarca São Paulo - SP
Outros documentos:		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Sim
Em caso negativo, citar a divergência aparente:		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ	Data 13/08/2021



Ricardo Nakano – Engenheiro Civil
CREA (-SP)



38728903870
(Taís Pedrosa Moreno)

IMAGENS ANEXADAS



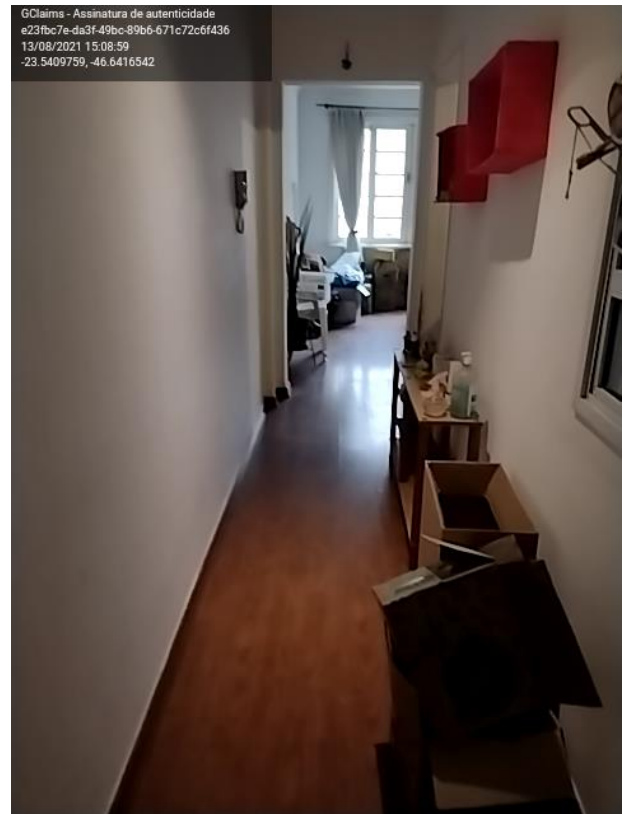
Porta de acesso a unidade



Identificação - vizinho 1



Identificação - vizinho 2



Corredor de acesso a unidade



Cozinha - vista 1



Cozinha - vista 2



Cozinha - vista 3



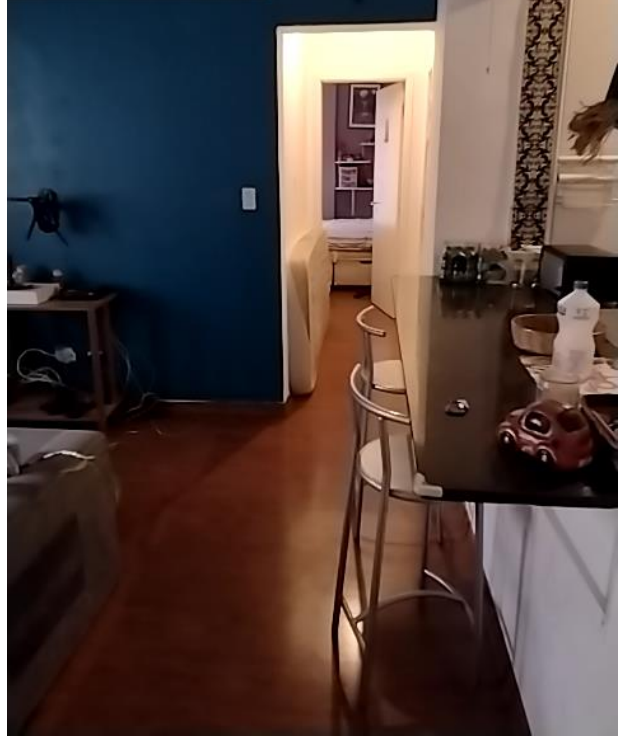
Sala de estar - vista 1

GClaims - Assinatura de autenticidade
1298d287-e12c-4af5-bf5a-253ab032c595
13/08/2021 15:08:55
-23.5409211, -46.6417661



Sala de estar - vista 2

GClaims - Assinatura de autenticidade
08b97b5f-1add-4275-bb1f-6f580fc144f3
13/08/2021 15:08:00
-23.5409211, -46.6417661



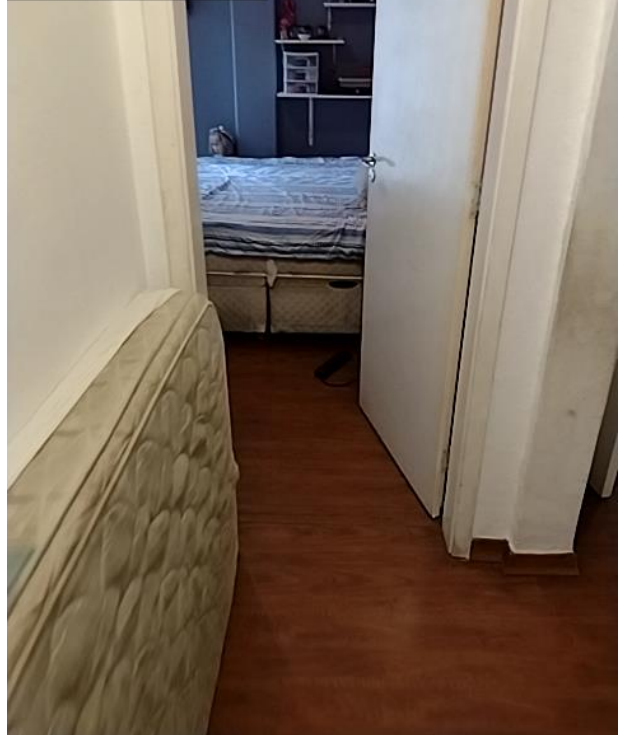
Sala de estar - vista 3

GClaims - Assinatura de autenticidade
045540dc-d7b6-4ae1-b138-b36ebc392ce6
13/08/2021 15:08:17
-23.5409291, -46.6417485



Sala de estar - vista 4

GClaims - Assinatura de autenticidade
146bf53e-14e4-4a1f-8706-3530f07f0471
13/08/2021 15:08:35
-23.5409291, -46.6417485



Hall de acesso aos dormitórios



Hall de acesso aos dormitórios



Banheiro social - vista 1



Banheiro social - vista 2



Dormitório 1 - vista 1

GClaims - Assinatura de autenticidade
083dca69-a1b7-4ce4-ab78-0cb80cbab591
13/08/2021 15:08:08
-23.5409376, -46.6417355



Dormitório 1 - vista 2

GClaims - Assinatura de autenticidade
99282896-34eb-46c7-90d3-1979c96dfc3
13/08/2021 15:08:34
-23.5409376, -46.6417355



Dormitório 1 - vista 3

GClaims - Assinatura de autenticidade
186d74fa-cdb0-4398-ae68-808b73380699
13/08/2021 15:08:51
-23.5409376, -46.6417355



Dormitório suíte - vista 1

GClaims - Assinatura de autenticidade
9c7ce73f-f1cb-4dfd-b835-a56f5f924dec
13/08/2021 15:08:59
-23.5409376, -46.6417355



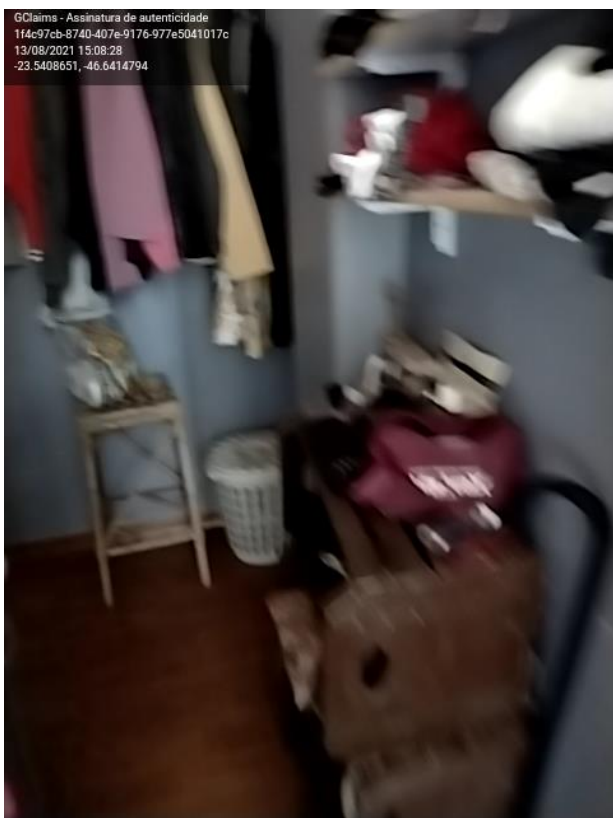
Dormitório suíte - vista 2



Dormitório suíte - vista 3



Dormitório suíte - vista 4



Closet



Banheiro suíte

GClaims - Assinatura de autenticidade
65a3ef49-8d3c-45e2-98c4-bbe7f922df3e
13/08/2021 15:08:37
-23.5408651, -46.6414794



Banheiro suíte - vista 2

GClaims - Assinatura de autenticidade
72b12917-532b-48e2-a1f3-834b76660ae1
13/08/2021 15:08:10
-23.5409324, -46.6417862



Varanda - vista 1

GClaims - Assinatura de autenticidade
9837ebb3-6af6-4db2-a418-0781f41fb7b5
13/08/2021 15:08:18
-23.5409324, -46.6417862



Varanda - vista 2

GClaims - Assinatura de autenticidade
33f21f86-7f0d-4c4c-864e-499af6999b4c
13/08/2021 15:08:25
-23.5407733, -46.6416761



Vista para o logradouro

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

	Amostra n.º	1	Código	2505512977	Data	Agosto 2021	
	Empreendimento:						
	Endereço:	Rua Aurora, 776					
	Bairro:	Santa Ifigênia	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Azular/(11) 4118-2727(11) 94779-9017	Idade aparente :	11			
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50			
	Área útil (m²)	83,00	Área comum(m²)				
	N.º dormitório	3	N.º suíte			N.º vagas	1
	Preço de venda	R\$ 650.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 7.831,33	Status	A venda	
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS650000-id-2505512977/					
		Amostra n.º	2	Código	2512130792	Data	Agosto 2021
		Empreendimento:					
Endereço:		Rua Aurora, 776					
Bairro:		Jardim República	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Fonte/ telefone:		UNION SP/(11) 2936-8111(11) 94739-6262	Idade aparente :	11			
Tipo:		Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
Andar		Superior	Nota Padrão:	1,50	0		
Área útil (m²)		83,00	Área comum(m²)				
N.º dormitório		1	N.º suíte			N.º vagas	1
Preço de venda		R\$ 657.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 7.915,66	Status	A venda	
Obs.:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS657000-id-2512130792/					
		Amostra n.º	3	Código	AP12068	Data	Agosto 2021
		Empreendimento:					
	Endereço:						
	Bairro:	Santa Ifigênia	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	Century/(11) 3897-0600	Idade aparente :	11			
	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	1	N.º vagas		1
	Preço de venda	R\$ 680.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 9.189,19	Status	A venda	
	Obs.:	https://www.dreamcasa.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-efigenia-sao-paulo-venda-ap164163					
		Amostra n.º	4	Código	2514676173	Data	Agosto 2021
		Empreendimento:					
Endereço:		Rua Aurora, 776					
Bairro:		República	Cidade:	São Paulo	UF:		
Fonte/ telefone:		Desenrola - SP/(11) 3003-3941(11) 95732-2340	Idade aparente :	11			
Tipo:		Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
Andar		Superior	Nota Padrão:	1,50	0		
Área útil (m²)		83,00	Área comum(m²)				
N.º dormitório		3	N.º suíte	1	N.º vagas		2
Preço de venda		R\$ 657.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 7.915,66	Status	A venda	
Obs.:		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS657000-id-2514676173/					
		Amostra n.º	5	Código	2517802695	Data	Agosto 2021
		Empreendimento:					
	Endereço:						
	Bairro:	República	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
	Fonte/ telefone:	CARNEIRO GURGEL IMOVEIS S/S LTDA - ME/(11) 4750-5559(11) 9	Idade aparente :	11			
	Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação	Novo	
	Andar	Superior	Nota Padrão:	1,50	0		
	Área útil (m²)	83,00	Área comum(m²)				
	N.º dormitório	3	N.º suíte	1	N.º vagas		2
	Preço de venda	R\$ 610.000,00	R\$/ m2 construção	R\$ 7.349,40	Status	A Venda	
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-com-garagem-83m2-venda-RS610000-id-2517802695/					

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\$ 7.831,33	0,90	1,04	1,00	1,15	1,00	1,00	1,000	R\$ 8.397,99
2	R\$ 7.915,66	0,90	1,04	1,00	1,20	1,00	1,25	1,000	R\$ 11.071,87
3	R\$ 9.189,19	0,90	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	R\$ 8.446,73
4	R\$ 7.915,66	0,90	1,04	1,00	1,00	1,10	1,00	1,000	R\$ 8.119,37
5	R\$ 7.349,40	0,90	1,04	1,00	1,20	1,00	1,00	1,000	R\$ 8.223,85
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 8.851,96

limite superior = + 30% R\$ 11.507,55

limite inferior = - 30% R\$ 6.196,37

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 1247,947414

Coef. Variância 0,140979764

CV% 14%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área m²	62,50
Área R\$/m²	R\$ 8.851,96
Valor total	R\$ 553.247,58
Valor adotado	R\$ 553.000,00
Coeficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,90
Valor total	R\$ 497.700,00
Valor adotado	R\$ 498.000,00

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) 823,6894856