



Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2022WIZHOM232324	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Gabriela Villoslada	Tipo da Vistoria Remota
--	---------------------	---------	----------------------------------	----------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente:	
Nome do cliente:	
Endereço do Imóvel:	Rua Farias Brito, 142 B - PARQUE RESIDENCIAL SCAFIDDI, Itaquaquecetuba/SP, CEP:08587-782

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, Telefone, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública	Serviços Públicos e Comunitários Segurança, Saúde, Rede Bancária, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, Comércio, Coleta de Lixo
Imóvel Pertence a Condomínio?	Não	

4. TERRENO

Forma: Regular	Topografia: Plano	Situação: Meio de quadra	Superfície: Seco	Fração Ideal: 100%
Area: 125,00 m ²	Frete: 10,00 m	Lado Direito: 25,00 m	Lado Esquerdo: 25,00 m	Fundos: 10,00 m
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
<p>Observações do engenheiro</p> <p>Sobre o terreno existe uma edificação com área construída estimada em 111,43 m², conforme indicado no respectivo IPTU.</p> <p>De acordo com a Política de Crédito e Garantia da Wimo, foi considerado desconto deflador de 10% sobre o valor de avaliação.</p>				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Sobrado	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 1 Pavimento	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa: 111,43 m ²	Área real total: 111,43 m ²	Área (outras):	Nº de vagas:	
<p>Descrição da divisão interna:</p> <p>Sala: piso cerâmico, paredes e teto pintados, esquadria das janelas em alumínio e porta de madeira; Cozinha: piso e paredes com revestimento cerâmico, teto pintado, esquadria das janelas em alumínio e porta de madeira; Dormitórios: piso cerâmico, paredes e teto pintados, esquadria das janelas em alumínio e porta de madeira; Banheiros: piso e paredes com revestimento cerâmico, teto pintado, esquadria das janelas em alumínio e porta de madeira.</p>					
Padrão de Acabamento: Normal			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 13		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 459.000,00	Valor de Avaliação:	R\$ 413.000,00
Extenso:			
Quatrocentos e treze 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	Alto	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

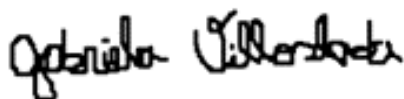
Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	Sim
---	-----

9. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula no RGI: 11.977	Ofício Oficial de Registro de Imóveis	Comarca Itaquaquecetuba - SP
Outros documentos: Vistoria autorizada pelo proponente mediante apresentação de vídeo e acompanhada pelo Sr. João Paulo dia 15/06/2022 às 15:30h.		
As áreas constantes da documentação apresentada, aparenta conformidade com a área do imóvel vistoriado?		Não
Em caso negativo, citar a divergência aparente: 0,00% da área construída está averbada em matrícula.		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa Wiz BPO Serviços de Teleatendimento - LTDA	
CNPJ 31.081.948/0001-42	Data 15/06/2022



Gabriela Villoslada – Engenheira Civil
CREA (SP)

IMAGENS ANEXADAS



Fachada



Logradouro



Logradouro



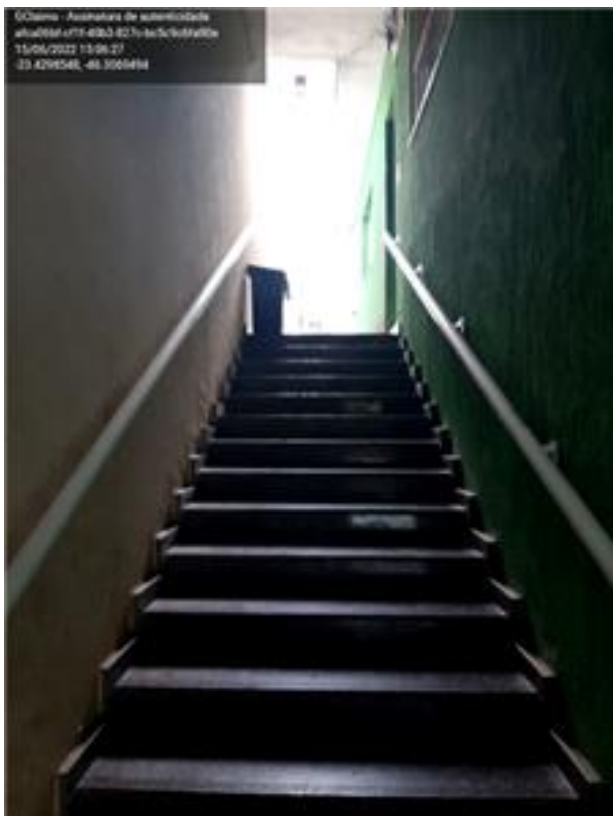
Identificação



Garagem



Garagem



Escada



Cozinha



Cozinha



Cozinha



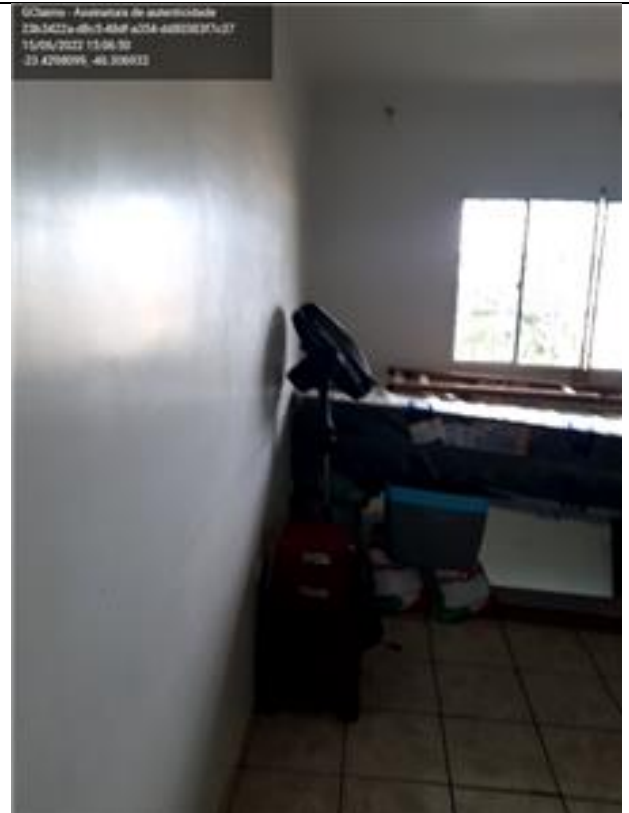
Dormitório



Dormitório



Banheiro



Dormitório



Sala



Varanda



Varanda



Recuo lateral



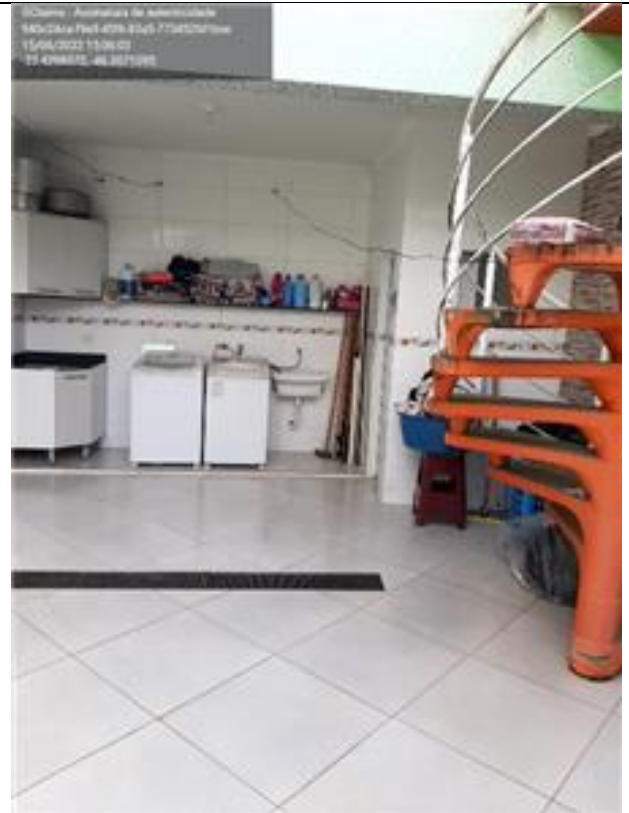
Fundos



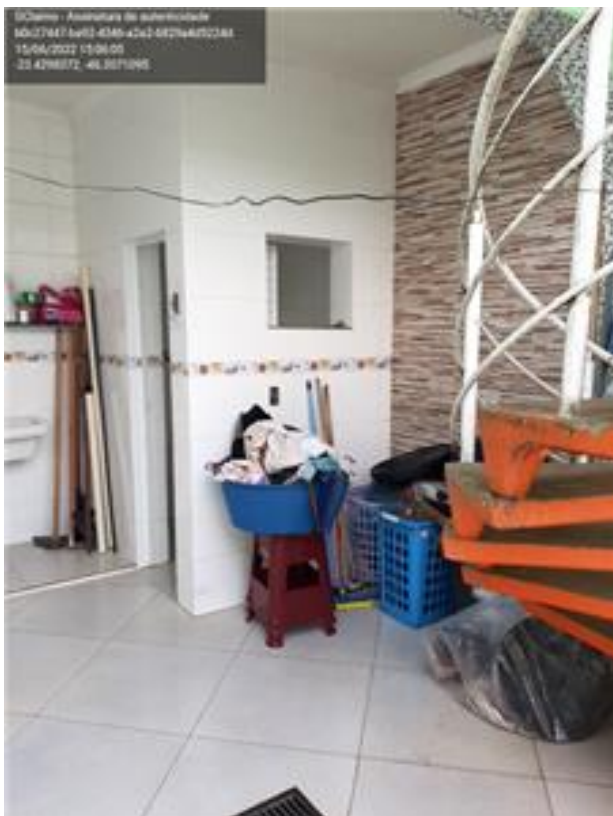
Recuo lateral



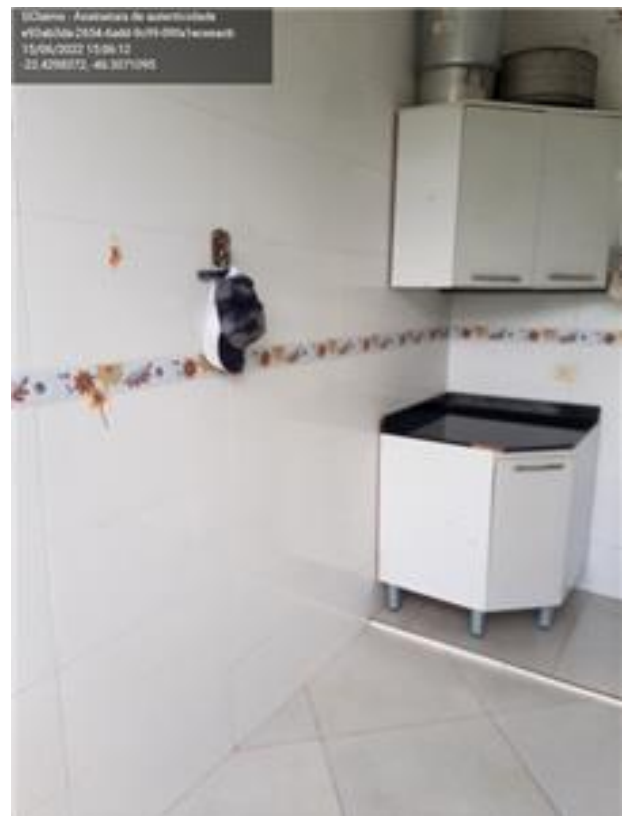
Churrasqueira



Fundos



Fundos



Fundos



Banheiro



Fundos



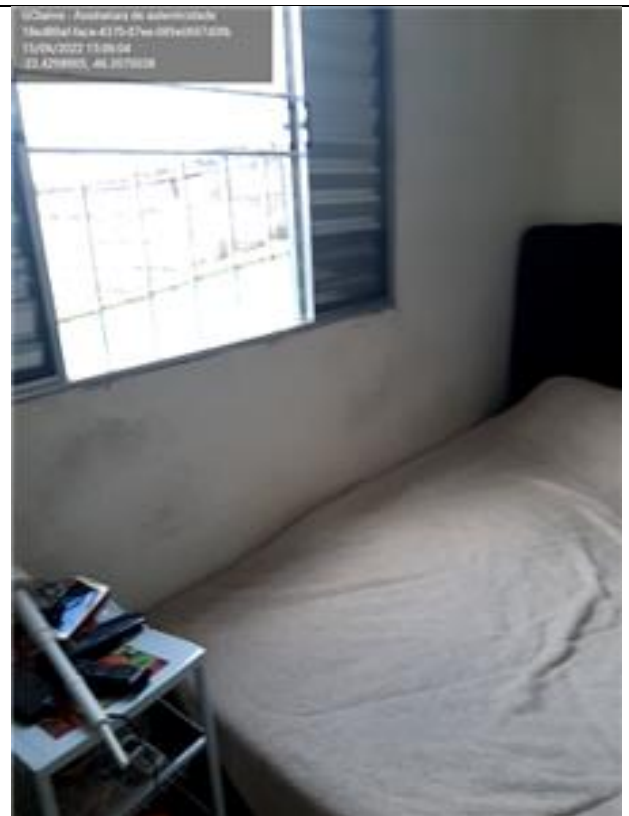
Banheiro



Banheiro



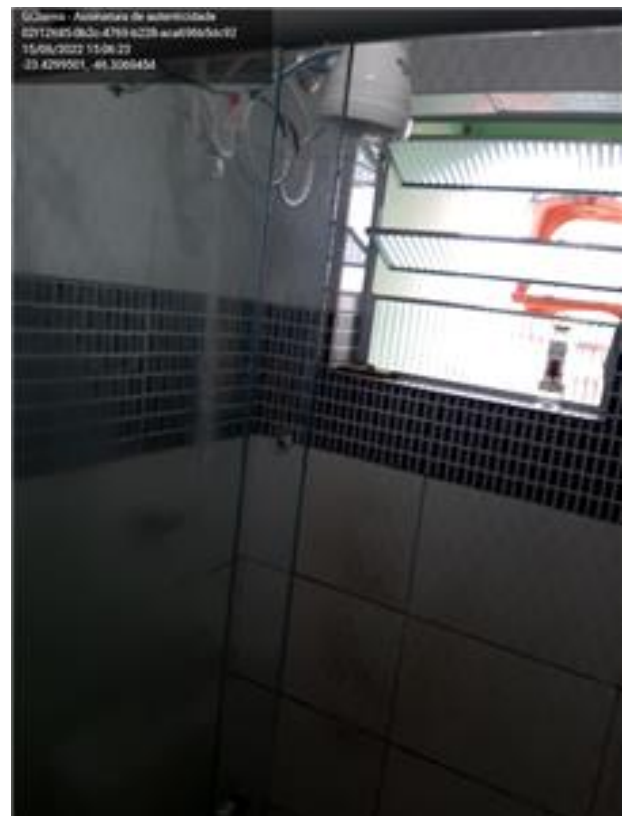
Dormitório



Dormitório



Banheiro



Banheiro




Depósito




Acompanhante da vistoria




Identificação do acompanhante da vistoria




Amostra n.º	1		Código	2553432066		Data	Junho 2022		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Parque Residencial Scaffid			Cidade:	Itaquaquecetuba		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Geni Alencar/(11) 94008-9077				Idade aparente :	15			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Regular e reparos			
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,50		Esquina	Não		
Área Construída (m²)	80,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 350.000,00		R\$/ m² construção	R\$ 4.375,00		Status	A venda		
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-scaffid-ii-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-80m2-venda-RS350000-id-2553432066/								




Amostra n.º	2		Código	2566902165		Data	Junho 2022		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Parque Residencial Scaffid			Cidade:	Itaquaquecetuba		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Geni Alencar/(11) 94008-9077				Idade aparente :	15			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Reparos simples			
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	3,00		Esquina	Não		
Área Construída (m²)	94,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 375.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 3.989,36		Status	A venda		
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-scaffid-ii-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-94m2-venda-RS375000-id-2566902165/								



Amostra n.º	3		Código	2553335500		Data	Junho 2022		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Parque Residencial Scaffid			Cidade:	Itaquaquecetuba		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Rita Leão Solucoes Imobiliária/(11) 94178-0166				Idade aparente :	13			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Medio		Estado de conservação	re novo e regular			
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	1,50		Esquina	Não		
Área Construída (m²)	85,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 400.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 4.705,88		Status	A venda		
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-parque-residencial-scaffid-ii-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-85m2-venda-RS400000-id-2553335500/								



Amostra n.º	4		Código	2561394396		Data	Junho 2022		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Parque Residencial Scaffid			Cidade:	Itaquaquecetuba		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	DARIO BRASIL/(11) 99819-3735				Idade aparente :	10			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	re novo e regular			
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	1,50		Esquina	Não		
Área Construída (m²)	80,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte	3		Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 395.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 4.937,50		Status	A venda		
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-parque-residencial-scaffid-ii-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-80m2-venda-RS395000-id-2561394396/								



Amostra n.º	5		Código	2533402802		Data	Junho 2022		
Referencia:									
Endereço:									
Bairro:	Parque Residencial Scaffid			Cidade:	Itaquaquecetuba		UF:	SP	
Fonte/ telefone:	Vector Imobiliária/(11) 4569-2706				Idade aparente :	15			
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		Estado de conservação	Regular			
Área Terreno (m²)			Nota Padrão:	2,00		Esquina	Não		
Área Construída (m²)	85,00		Área comum(m²)			Área total(m²)			
N.º dormitório			N.º suíte			Testada (m)			
Preço de venda	R\$ 400.000,00		R\$/ m2 construção	R\$ 4.705,88		Status	A venda		
Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-residencial-scaffid-ii-bairros-itaquaquecetuba-com-garagem-85m2-venda-RS400000-id-2533402802/								

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\$ 4.375,00	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,085	R\$ 4.098,84
2	R\$ 3.989,36	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,219	R\$ 4.284,65
3	R\$ 4.705,88	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,974	R\$ 3.987,90
4	R\$ 4.937,50	0,90	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,947	R\$ 4.037,48
5	R\$ 4.705,88	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,024	R\$ 4.192,62
6									
7									
8									
9									
10									
11									

Valor Imovel Média = R\$ 4.120,30

Valor Terreno R\$ 413.000,00

Valor Benfeitoria R\$ -

Area Benfeitoria	111,43	R\$/m²	R\$ -
Area Terreno	125,00	R\$/m²	R\$ 4.120,30

limite superior = + 30% R\$ 5.356,39
limite inferior = - 30% R\$ 2.884,21

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 119,466912

Coef. Variância 0,028994713

CV% 3%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Area Construida	111,43
Área R\$/m²	R\$ 4.120,30
Valor total R\$	459.125,02
Valor adotado	R\$ 459.000,00
Coefficiente de liquidez (Liq. Imediata)	0,90
Valor total	R\$ 413.100,00
Valor adotado	R\$ 413.000,00

Numero de dados	6,00
Grau de Liberdade (n-1)	5,00
Intervalo de confiança	0,80
536900 Nível de Confiança	0,20
Distribuição t	1,48

t*S/Raiz(n-1) 78,852393

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH

