

Laudo Avaliação – LA

Nº Solicitação de serviço: 2021WIZHOM158663	Status: Aprovado	Versão:	Prestador Marcus Vinicius Costa	Tipo da Vistoria 2
--	---------------------	---------	------------------------------------	-----------------------

1. IDENTIFICAÇÃO

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

CPF / CNPJ do cliente: 08164858870	
Nome do cliente:	Sergio Henrique da Cruz
Endereço do Imóvel:	Rua Mario Davolos, 74 - parque das árvores, Araras/SP, CEP:13064-189

2. OBJETO

CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

3. CARACTERIZAÇÃO REGIÃO

Usos Predominantes	Infra-estrutura Urbana Iluminação Pública, Telefone, Esgoto Sanitário, Esgoto Pluvial, Pavimentação, Energia Elétrica, Agua	Serviços Públicos e Comunitários Saúde, Rede Bancária, Segurança, Transporte Coletivo, Lazer, Escola, Comércio, Coleta de Lixo
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:	Fração Ideal: 100%
Area: 250 m²	Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Terreno murado? Sim		Caso afirmativo: Muro de Divisa		
Observações do engenheiro				

5. EDIFICAÇÃO

Tipo: Casa	Uso: Residencial	Posição: Frente	Nº Pavimentos: 1 Pavimento	Nº Unids/Forro:	Nº Elevadores:
Unidade: Estacionamento:	Área real privativa:	Área real total:	Área (outras):	Nº de vagas:	
Descrição da divisão interna: Sala de Estar e Dormitórios: Piso em revestimento cerâmico, paredes pintadas e laje pintada Cozinha, Banheiro, Área de Serviço e Área Gourmet: Piso e parede em revestimento cerâmico, laje pintada.					
Padrão de Acabamento: Normal			Estado de Conservação: Regular		
Fechamento das Paredes: Alvenaria			Idade aparente do Imóvel: 15		

6. AVALIAÇÃO

Valor Total	R\$ 416.176,63	Valor de Avaliação:	R\$ 374.600,00
Extenso: Trezentos e setenta e quatro mil e seiscentos reais.			

Nível de Rigor:	Metodologia
Grau de Fundamentação I	Método Evolutivo

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: 8230	Ofício 1ºR.I	Comarca Araras - 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 possui um terreno de 250m² e com área não averbada de 161,30 m²		

10. OBSERVAÇÕES

Nome da empresa WIZ BPO Serviços de Teleatendimento Ltda	
CNPJ	Data 21/07/2021

Marcus Vinicius Costa – Engenheiro Civil
CREA (-SP)

08164858870
(Sergio Henrique da Cruz)

IMAGENS ANEXADAS

GClaims - Assinatura de autenticidade
44234a02-9948-4341-8c08-87a4a21e666a
21/07/2021 13:07:51
-22.3270996, -47.385366



Fachada

GClaims - Assinatura de autenticidade
3ba9dc3f-e377-41cb-b1fe-790bbc877f7c
21/07/2021 13:07:08
-22.3270996, -47.385366



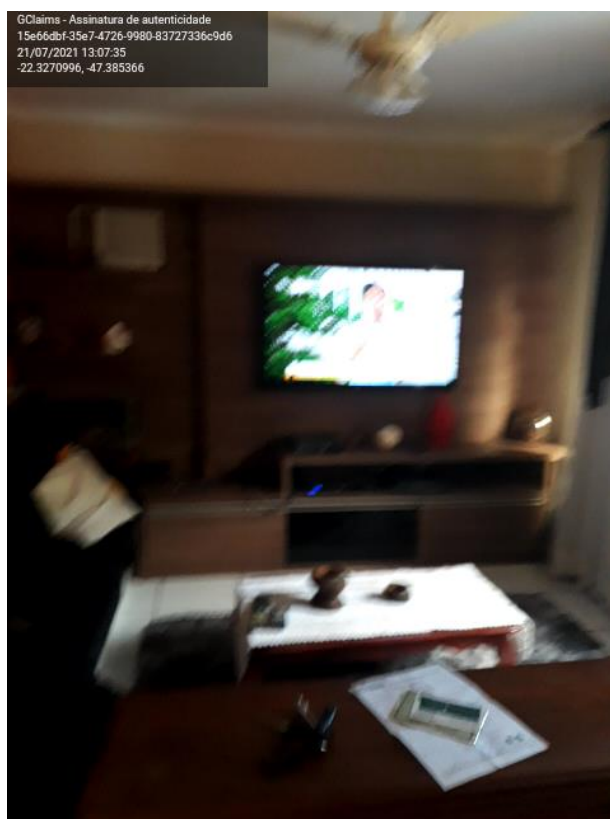
Logradouro Direita

GClaims - Assinatura de autenticidade
f640ac3b-2877-4358-8b12-8b6656f3b9af
21/07/2021 13:07:00
-22.3270996, -47.385366



Logradouro Esquerda

GClaims - Assinatura de autenticidade
15e66dbf-35e7-4726-9980-83727336c9d6
21/07/2021 13:07:35
-22.3270996, -47.385366



Sala de Estar



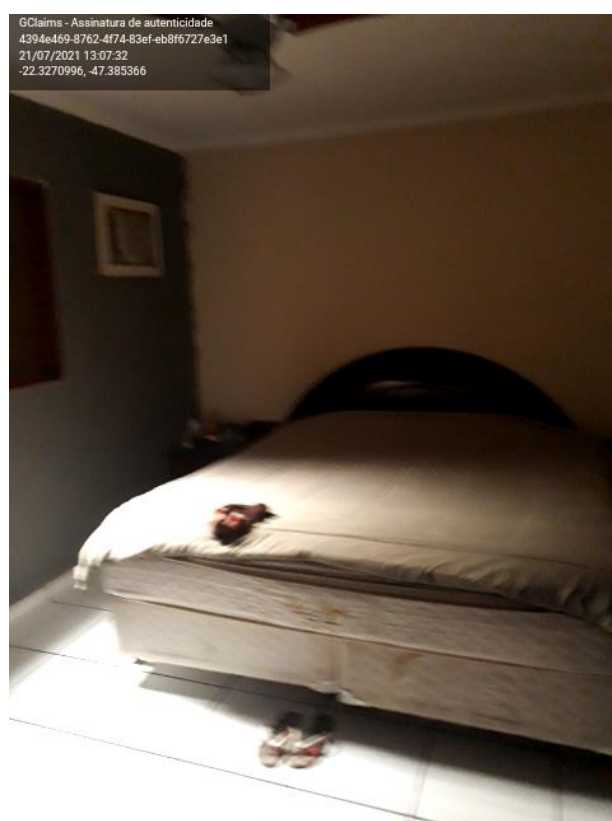
Cozinha



Dormitório 01



Dormitório 02



Dormitório 03

GClaims - Assinatura de autenticidade
663bc571-4401-44d3-be46-ddaa8645f2ee
21/07/2021 13:07:49
-22.3270996, -47.385366



Lavabo

GClaims - Assinatura de autenticidade
23cc2a21-d810-43c4-b023-cae7c7f7ac0
21/07/2021 13:07:03
-22.3270996, -47.385366



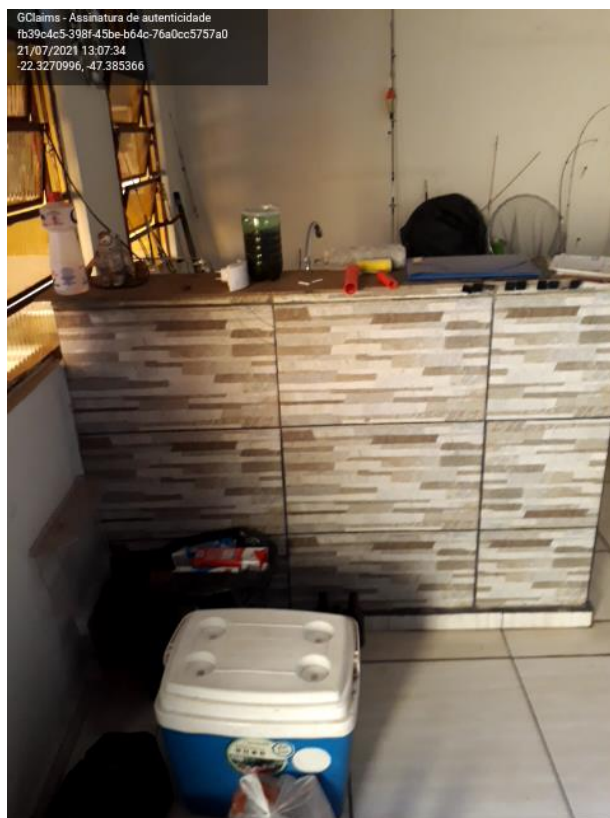
Corredor Lateral

GClaims - Assinatura de autenticidade
16223f13-ce8e-45da-ad2e-8f41cae373f8
21/07/2021 13:07:16
-22.3270996, -47.385366



Área de Serviço

GClaims - Assinatura de autenticidade
fb39c4c5-398f-45be-b64c-76a0cc5757a0
21/07/2021 13:07:34
-22.3270996, -47.385366



Área Gourmet



Banheiro Fundo



Corredor Lateral

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

	Amostra n.º	1	Código	2503270514	Data	Julho 2021
	Referencia:					
	Endereço:					
	Bairro:	Jardim São João	Cidade:	Araras	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Waldemar Alexandre Da Cruz Junior/(19) 97401-0390				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade	Direta	Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	324,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 140.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 432,10	Status	À venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-joao-bairros-araras-324m2-venda-RS1400				
	Amostra n.º	2	Código	2518936164	Data	Julho 2021
	Referencia:					
	Endereço:					
	Bairro:		Cidade:	Araras	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	San Domingos/(19) 98206-5750		0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	160,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 99.200,00	R\$/ m² construção	R\$ 620,00	Status	À venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imoveis-lancamento/jardim-napoli-verona-e-veneza-santa-gertrudes-sp-2				
	Amostra n.º	3	Código	2523151598	Data	Julho 2021
	Referencia:					
	Endereço:					
	Bairro:	Jardim Campos Verdes	Cidade:	Araras	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Geovane Antunes/(19) 3039-7614(19) 97420-8638		0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	250,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 69.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 276,00	Status	À venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-campos-verdes-bairros-araras-250m2-venda-R				
	Amostra n.º	4	Código	2495343186	Data	Julho 2021
	Referencia:					
	Endereço:					
	Bairro:		Cidade:	Araras	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	F&C EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS/(19) 97413-1432(19) 99335-110				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	324,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 155.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 478,40	Status	À venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-terras-de-santa-elisa-bairros-araras-324m2-ver				
	Amostra n.º	5	Código	2501508178	Data	Julho 2021
	Referencia:					
	Endereço:					
	Bairro:	Jardim Nossa Senhora de Fátima	Cidade:	Araras	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	F&C EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS/(19) 97413-1432(19) 99335-110				
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	250,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 165.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 660,00	Status	À venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-de-fatima-bairros-araras-250m2				
	Amostra n.º	6	Código	2514197232	Data	Julho 2021
	Referencia:					
	Endereço:					
	Bairro:	Jardim dos Ipês	Cidade:	Araras	UF:	SP
	Fonte/ telefone:	XAVIER CAMARGO/(19) 3522-7777		0		
	Tipo:	Terreno	Topografia	Plano	Consistencia	Seco
			Acessibilidade		Esquina	Não
	Área Terreno (m²)	200,00	Área comum(m²)		Área total(m²)	
	N.º dormitório		N.º suíte	Testada (m)		
	Preço de venda	R\$ 140.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 700,00	Status	À venda
	Obs.:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dos-ipes-bairros-araras-200m2-venda-RS1400				

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Fator Área	Fator Testada	Fator esquina	Fator Topografia	Fator local	Fator Consistencia	V.U.Final
1	R\$ 432,10	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 401,70
2	R\$ 620,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	R\$ 422,18
3	R\$ 276,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,30	1,00	R\$ 387,50
4	R\$ 478,40	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	R\$ 400,26
5	R\$ 660,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	R\$ 415,80
6	R\$ 700,00	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	R\$ 428,67
7									
8									
9									
10									
11									

Média = R\$ 409,39

limite superior = + 30% R\$ 532,20
limite inferior = - 30% R\$ 286,57

amostra fora da média Não há

Desvio Padrão 15,52739152
Coef. Variância 0,037928481
CV% 4%

Numero de dados 6,00
Grau de Liberdade (n-1) 5,00
Intervalo de confiança 0,80
132600 Nivel de Confiança 0,20
Distribuição t 1,48

t*S/Raiz(n-1) 10,24863

Área construída real (m²)	161,30	
Área construída averbada (m²) (AC)	0,00	R\$ -
Área construída não averbada (m²) (ACN)	161,30	R\$ 313.830,12
Área total considerada	161,30	R\$ 313.830,12
Área do terreno (m²) (VAT)	250,00	R\$ 102.346,51
Valor unitário área construída	R\$ 1.945,63	
Valor unitário área terreno	R\$ 409,39	
Valor total do imóvel(ATC+VAT) (VT)	R\$ 416.176,63	
Desconto deflator (10%) (Dd)	0,90	
Valor total do imóvel (VT*Dd)	R\$ 374.558,97	
Valor total adotado	R\$ 374.600,00	

Legenda	
AC	Área Construída Averbada
ACN	Área Construída Não Averbada
ATC	Área Total Considerada
VAT	Valor da Área do Terreno
VT	Valor Total do Imóvel
Dd	Desconto Deflator