

Solicitante:	Vinícius Pereira dos Santos	CNPJ/CPF:	359.097.888-09	Nº:	55
Endereço real do local:	Rua Presbítero Sigmundo Simberg	CEP:	13067-790		
Complemento:	Apto. nº 107 - Bl. 01	Condomínio:	Residencial Parque Capricórnio		
Bairro:	Parque das Constelações	Construtora:			
Cidade:	Campinas	UF:	SP		

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 339.000,00	R\$4.606,73	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	APARTAMENTO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	2º CRI de Campinas/SP		

Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	1		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. **(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).**

01 vaga.

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado)		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco	
Área Total Construída:	194,53 m ²	Área total Privativa:	139,78 m ²
Área Total Privativa:	139,78 m ²	Área Coberta Padrão:	45,22 m ²
		Área padrão diferente ou descoberta:	94,56 m ²
		Coeficiente adotado para área diferenciada:	0,3
		Área total ponderada edificação principal	73,59 m ²

Total de Dormitórios:	2	Qtos destes dormitórios são Suites?	0	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suítes:			1	Qualificação de DCE	Não Possui

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:
Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, garden, banheiro social e 02 dormitórios.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO


Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	Não informado
Elevador(es) por Bloco/Torre	0	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Salão de festas, área gourmet, academia, playground e brinquedoteca.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:		Extintores?		Hidrantes?		Sprinklers?	
Tempo de exercício no local							

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Matheus Mitica / Campinas		
Data:	segunda-feira, 31 de maio de 2021				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA

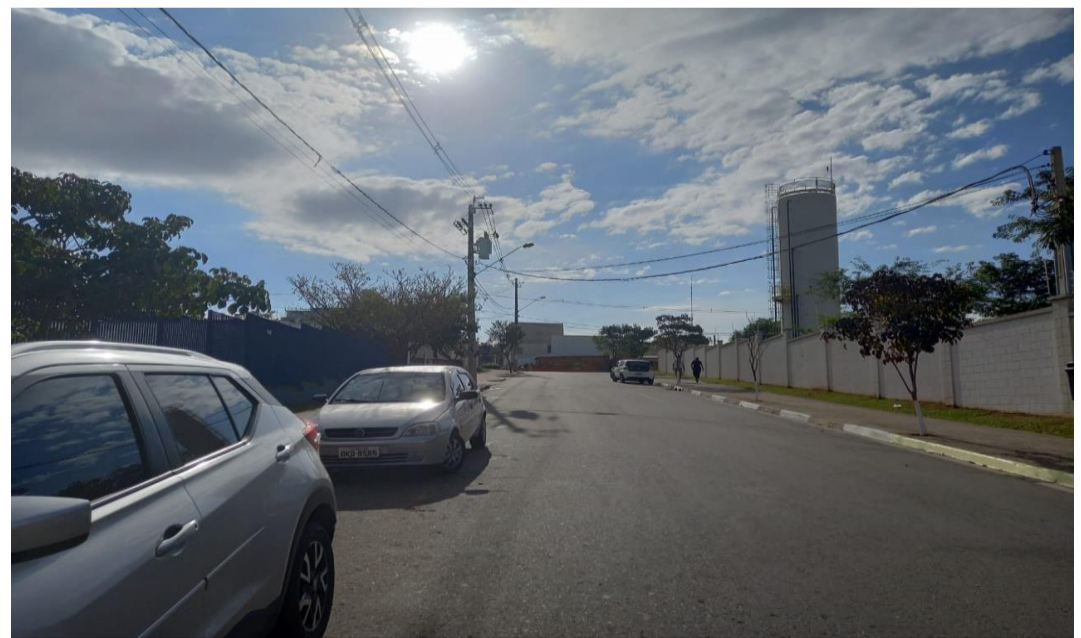
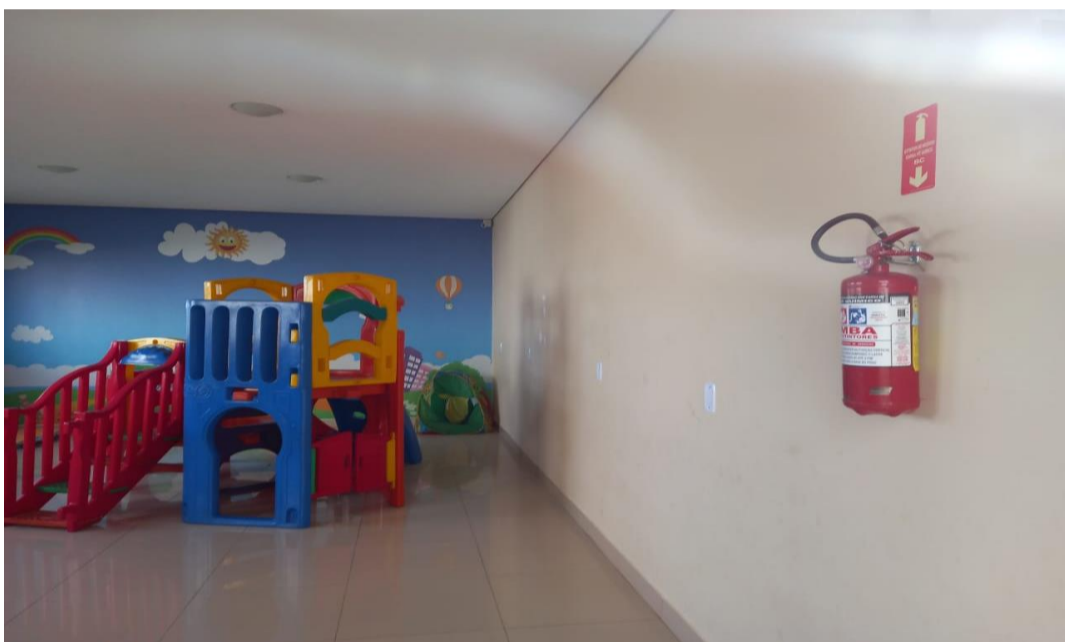


FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS



Descrição: BRINQUEDOTECA



Descrição: PLAYGROUND



Descrição: ESPAÇO GOURMET



Descrição: SALÃO DE FESTAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO VAGAS GARAGEM/ESTACIONAMENTO



Descrição: VAGA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO BLOCO



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO



Descrição: SALA DE ESTAR/JANTAR



Descrição: SALA DE ESTAR/JANTAR



Descrição: COZINHA



Descrição: BANHEIRO SOCIAL



Descrição: DORMITÓRIO



Descrição: OUTRO DORMITÓRIO

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: GARDEN



Descrição: GARDEN

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DORM.	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)			
1	Rua Presbítero Sigmundo Simberg	50	2º Andar	Corretor	(19) 99477-4131	217.000,00	1,00	1,746	2	45,22	1	2	31/05/21
2	Rua Presbítero Sigmundo Simberg	50	1º Andar	Corretor	(19) 98208-1411	210.000,00	1,00	1,746	2	45,22	1	2	31/05/21
3	Rua Presbítero Sigmundo Simberg	50	2º Andar	Corretor	(19) 99421-4528	200.000,00	1,00	1,746	2	45,22	1	2	31/05/21
4	Rua Presbítero Sigmundo Simberg	50	1º Andar	Corretor	(19) 98208-1411	200.000,00	1,00	1,746	2	45,22	1	2	31/05/21
5	Rua Presbítero Sigmundo Simberg	20	Térreo	Corretor	(19) 99426-8300	200.000,00	1,00	1,746	5	45,00	1	1	31/05/21
6	Rua Presbítero Sigmundo Simberg	20	1º Andar	Corretor	(19) 98928-1130	245.000,00	1,00	1,746	5	45,00	1	2	31/05/21

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-constelacoes-bairros-campinas-com-garagem-45
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-constelacoes-bairros-campinas-com-garagem-45
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-maria-helena-bairros-campinas-com-garagem-47m2
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-constelacoes-bairros-campinas-com-garagem-45
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-parque-das-constelacoes-bairros-campinas-com-garagem-45
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-constelacoes-bairros-campinas-com-garagem-45

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	1,75	
Quadra		idade	2	0,951
índice fiscal	1,00	AU	73,59	
		vagas	1	
		andar	0	0,990

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	217.000,00	0,96	2	45,22	4.630,33	1,00	1,00	0,00	4.630,33	1	1,0000	0,00	4.630,33	2	0,951	1,0000	0,00	4.630,33
2	210.000,00	0,96	1	45,22	4.480,96	1,00	1,00	0,00	4.480,96	1	1,0000	0,00	4.480,96	2	0,951	1,0000	0,00	4.480,96
3	200.000,00	0,96	2	45,22	4.267,58	1,00	1,00	0,00	4.267,58	1	1,0000	0,00	4.267,58	2	0,951	1,0000	0,00	4.267,58
4	200.000,00	0,96	1	45,22	4.267,58	1,00	1,00	0,00	4.267,58	1	1,0000	0,00	4.267,58	2	0,951	1,0000	0,00	4.267,58
5	200.000,00	0,96	0	45,00	4.288,44	1,00	1,00	0,00	4.288,44	1	1,0000	0,00	4.288,44	5	0,881	1,0789	338,41	4.626,86
6	245.000,00	0,96	1	45,00	5.253,34	1,00	1,00	0,00	5.253,34	1	1,0000	0,00	5.253,34	5	0,881	1,0789	414,55	5.667,90
					Média	4.531,37					Média	4.531,37					Média	4.656,87
					L. Inf.	3.171,96					L. Inf.	3.171,96					L. Inf.	3.259,81
					L. Sup.	5.890,78					L. Sup.	5.890,78					L. Sup.	6.053,93
					Desvio	382,56					Desvio	382,56					Desvio	521,12
					CV	0,084					CV	0,084					CV	0,112

SIM

SIM

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,75	1,0000	0,00	4.630,33	2	1,010	0,9802	-91,69	4.538,64	0,98	4.538,64	4.538,64	4.538,64	4.538,64	
1,75	1,0000	0,00	4.480,96	1	1,000	0,9900	-44,81	4.436,15	0,99	4.436,15	4.436,15	4.436,15	4.436,15	
1,75	1,0000	0,00	4.267,58	2	1,010	0,9802	-84,51	4.183,07	0,98	4.183,07	4.183,07	4.183,07	4.183,07	
1,75	1,0000	0,00	4.267,58	1	1,000	0,9900	-42,68	4.224,90	0,99	4.224,90	4.224,90	4.224,90	4.224,90	
1,75	1,0000	0,00	4.288,44	0	0,990	1,0000	0,00	4.288,44	1,08	4.626,86	4.626,86	4.626,86	4.626,86	
1,75	1,0000	0,00	5.253,34	1	1,000	0,9900	-52,53	5.200,81	1,07	5.615,36	5.615,36	5.615,36	5.615,36	
				Média	4.531,37				Média	4.478,67	4.604,16	4.604,16	4.604,16	4.604,16
				L. Inf.	3.171,96				L. Inf.	3.135,07	3.222,91	3.222,91	3.222,91	3.222,91
				L. Sup.	5.890,78				L. Sup.	5.822,27	5.985,41	5.985,41	5.985,41	5.985,41
				Desvio	382,56				Desvio	378,11				
				CV	0,084				CV	0,084				

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
APARTAMENTO	
AU	73,59
Vu	4.604,16
Valor total	339.000,00