

Solicitante:		CNPJ/CPF:	
Endereço:	Travessa Adriano Francisco Genovesi		N°: 11
Complemento:		Condomínio:	CEP: 03127-025
Bairro:	Vila Prudente	Construtora:	
Cidade:	São Paulo	UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.090.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	6º CRI de São Paulo-SP

Atenção para o lançamento das matrículas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	134,45 m ²	Zoneamento da área:	
Testada total do(s) terreno(s):	5,65 m	Coefficiente de Aproveitamento	
Área total edificada:	200,00 m	Área de construção não averbada:	200,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	BOM
Valor do IPTU Anual		Valor venal do Imóvel na prefeitura	

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

Casa isolada composto por garagem, hall de entrada, sala, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro serviço, dormitório, área edícula, dormitório, corredor, suíte, banheiro suíte, banheiro social e escritório.

A matrícula do imóvel em estudo menciona construção de "uma casa que recebeu o nº 11 da viela" (atualmente Travessa Adriano Francisco Genovesi). O Iptu não foi apresentando, sendo assim recomendamos apresentação de documentação complementar para identificação precisa do logradouro.


DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

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

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Raphael Fornazier/São Paulo		
Data:	sexta-feira, 7 de agosto de 2020				

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários Trata-se de município de grande porte, com aproximadamente 12.252.000 habitantes e alto desenvolvimento imobiliário.
sobre estrutura O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 5 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: Av. Paes de Barros e R. Dianópolis), onde evidenciamos uso da região: residencial e comércios no entorno.
O bairro apresenta boa infraestrutura e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

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



Descrição: Garagem



Descrição: Hall Entrada



Descrição: Sala



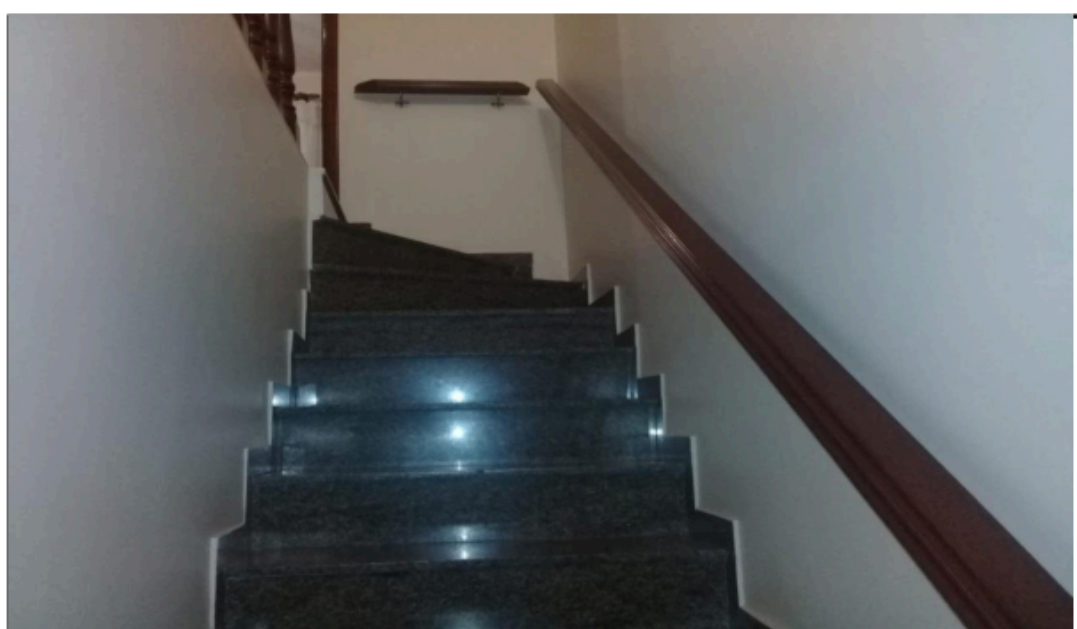
Descrição: Cozinha



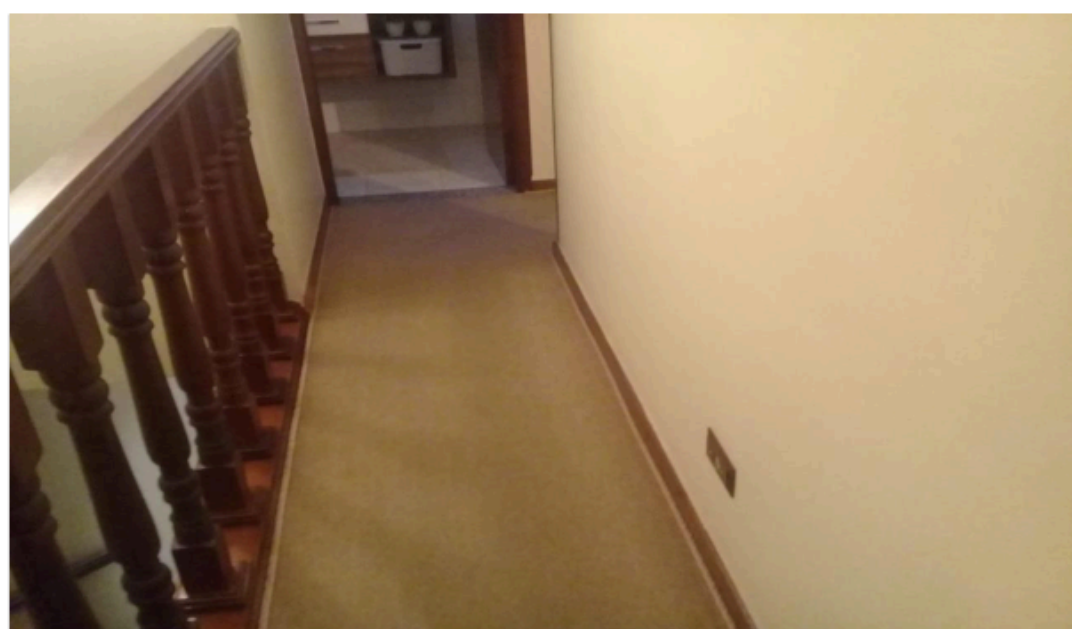
Descrição: Lavabo



Descrição: Área de Serviço

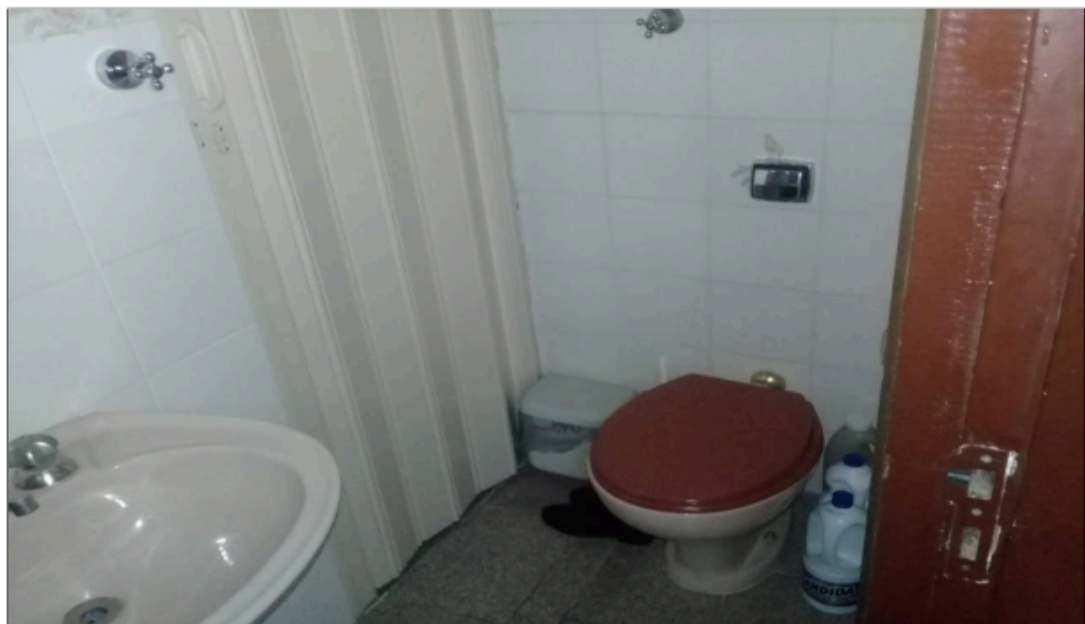


Descrição: Escada Acesso Pav. Superior



Descrição: Corredor

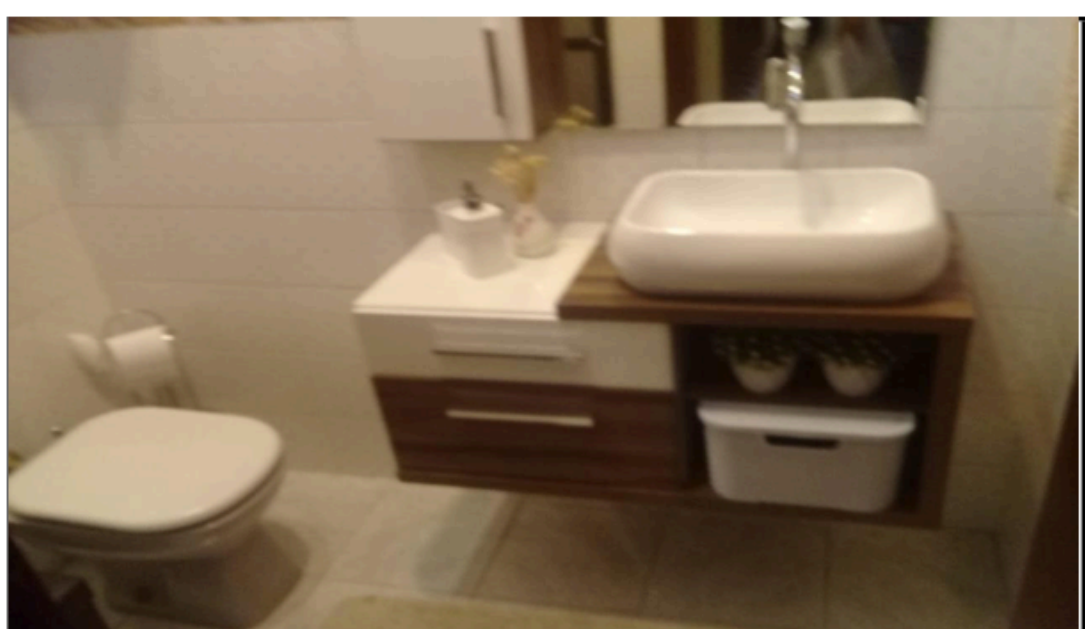
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Banheiro



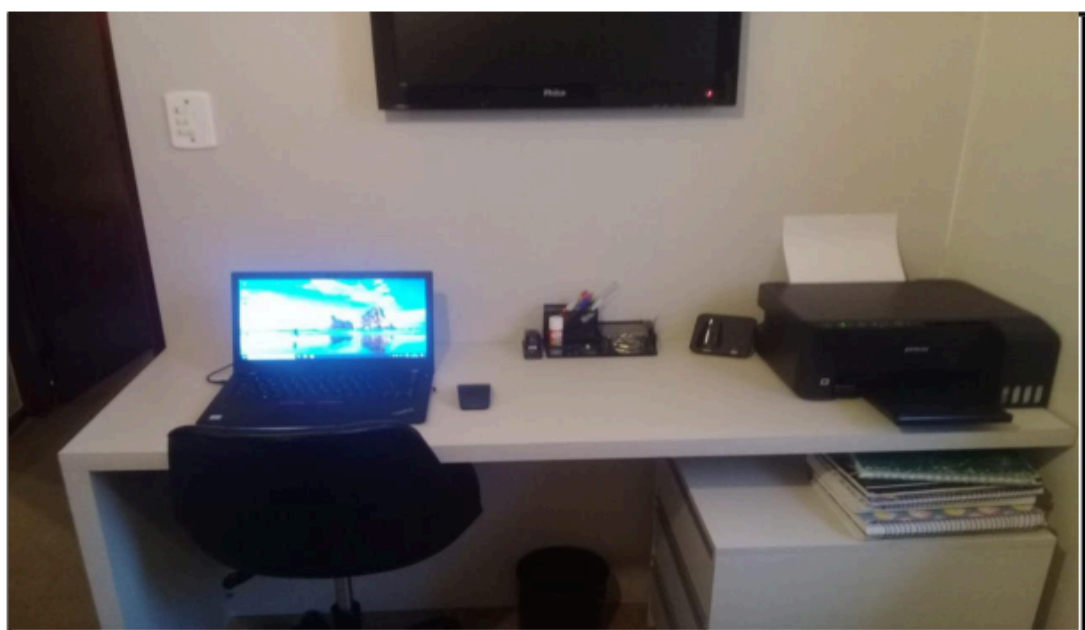
Descrição: Dormitório



Descrição: Banheiro



Descrição: Sala



Descrição: Escritório



Descrição: Quintal



Descrição: Medidor de Energia



Descrição: Hidrômetro

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Rua José Lógulo	87		Rossi Imóveis	(11) 2915-2222	1.300.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,497	295,00	8,00	189,00	07/08/20
2	Rua Quaritére	s/nº		Rossi Imóveis	(11) 2915-2222	1.200.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,251	240,00	8,00	272,00	07/08/20
3	Terreno, Parque da Mooca	s/nº		Imobiliária Paralelo	(11) 2065-3333	750.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	208,00	07/08/20
4	Rua Dom Joaquim de Melo	s/nº		Rossi Imóveis	(11) 2915-2222	1.070.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,746	150,00	5,00	150,00	07/08/20
5	Rua Enrico Bastiglia	s/nº		Rossi Imóveis	(11) 2915-2222	980.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	174,00	5,00	157,00	07/08/20
6	Rua Comendador Roberto Ugolini	s/nº		Castan Imóveis	(11) 2694-0655	855.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	175,00	5,00	175,00	07/08/20

LINK DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.rossiimoveis.com.br/imovel/sobrado-de-295-m-na-rua-jose-logulo-parque-da-mooca-sao-paulo-sp-a-venda-por-1300000/SO1082-ROS
2	https://www.rossiimoveis.com.br/imovel/sobrado-de-240-m-na-rua-quaritere-parque-da-mooca-sao-paulo-sp-a-venda-por-1200000/SO1252-ROS
3	https://www.imobiliariaparelo.com.br/imovel/terreno-de-208-m-parque-da-mooca-sao-paulo-a-venda-por-750000/TE0102-PAF
4	https://www.rossiimoveis.com.br/imovel/sobrado-de-150-m-na-rua-dom-joaquim-de-melo-parque-da-mooca-sao-paulo-sp-a-venda-por-1070000/SO1189-ROS
5	https://www.rossiimoveis.com.br/imovel/sobrado-de-174-m-na-rua-enrico-bastiglia-parque-da-mooca-sao-paulo-sp-a-venda-por-980000/SO1687-ROS
6	https://castan.com.br/imovel/AM517/sobrado-3-quartos-mooca-sao-paulo/

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R&N	1468,15
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
Setor	Averbado				Não Averbado		Coef. Frente
	Ac	0,00	Ac	200,00	Coef. Profund.	0,97563231	
Quadra	idade		idade	10	Coef. Área	1,000	
índice fiscal	1,00	vida útil		vida útil	70	Coef. Esquina	1
Frente	5,65	Conserv.		Conserv.	2,00	topogr.	1,00
At	134,45	residual		residual	20%		
Prof. Equiv.	23,80	padrão		padrão	2,16		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	1.300.000,00	0,95	476.449,82	758.550,18	8,00	23,63	189,00	4.013,49	1,00	1,00	0,00	4.013,49	1,0000	1,0000	0,00	4.013,49	0,95635250	0,9328	-269,68	3.743,81	
2	1.200.000,00	0,95	306.977,58	833.022,42	8,00	34,00	272,00	3.062,58	1,00	1,00	0,00	3.062,58	1,0000	1,0000	0,00	3.062,58	0,95635250	0,9328	-205,78	2.856,80	
3	750.000,00	0,95	0,00	712.500,00	8,00	26,00	208,00	3.425,48	1,00	1,00	0,00	3.425,48	1,0000	1,0000	0,00	3.425,48	0,95635250	0,9328	-230,17	3.195,31	
4	1.070.000,00	0,95	322.840,46	693.659,54	5,00	30,00	150,00	4.624,40	1,00	1,00	0,00	4.624,40	1,0000	1,0000	0,00	4.624,40	0,87055056	1,0247	114,43	4.738,83	
5	980.000,00	0,95	294.705,64	636.294,36	5,00	31,40	157,00	4.052,83	1,00	1,00	0,00	4.052,83	1,0000	1,0000	0,00	4.052,83	0,87055056	1,0247	100,29	4.153,12	
6	855.000,00	0,95	202.020,38	610.229,62	5,00	35,00	175,00	3.487,03	1,00	1,00	0,00	3.487,03	1,0000	1,0000	0,00	3.487,03	0,87055056	1,0247	86,29	3.573,31	
								Média	3.777,63			Média	3.777,63			Média	3.777,63			Média	3.710,20
								L. Inf.	2.644,34			L. Inf.	2.644,34			L. Inf.	2.644,34			L. Inf.	2.597,14
								L. Sup.	4.910,93			L. Sup.	4.910,93			L. Sup.	4.910,93			L. Sup.	4.823,26
								Desvio	560,02			Desvio	560,02			Desvio	560,02			Desvio	673,43
								CV	0,148			CV	0,148			CV	0,148			CV	0,182

SIM

SIM

NÃO

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,97211110	1,0036	14,54	4.028,03	1,00	4.013,49	4.013,49	4.013,49	4.013,49
1,00000000	0,9756	-74,63	2.987,95	1,00	3.062,58	3.062,58	3.062,58	3.062,58
1,00000000	0,9756	-83,47	3.342,01	1,00	3.425,48	3.425,48	3.425,48	3.425,48
1,00000000	0,9756	-112,69	4.511,71	1,00	4.624,40	4.624,40	4.624,40	4.624,40
1,00000000	0,9756	-98,76	3.954,07	1,00	4.052,83	4.052,83	4.052,83	4.052,83
1,00000000	0,9756	-84,97	3.402,06	1,00	3.487,03	3.487,03	3.487,03	3.487,03
			Média		3.777,63	3.777,63	3.777,63	3.777,63
			L. Inf.		2644,34	2644,34	2644,34	2644,34
			L. Sup.		4910,93	4910,93	4910,93	4910,93
			Desvio					
			CV					

NÃO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL					
Averbado			Não Averbado		
Área construída	0,00		Área construída	200,00	
Vu construção	0,00		Vu construção	3.174,14	
Depreciação	#DIV/0!		Depreciação	91,62%	
Vu depreciado	#DIV/0!		Vu depreciado	2.908,08	
Valor total	0,00		Valor total	581.616,51	
Terreno			VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Área de terreno	134,45		Valor Terreno	507.903,02	
Vu terreno	3.777,63		Valor Construção	581.616,51	
Valor total	507.903,02		Valor total	1.089.519,54	

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%							
				R&N	1.468,15					
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averbado	10	70	2,00	20%	200,00	2,16	3.174,14	634.828,06	91,6%	581.616,51
Comp 1	20	70	3,0	20%	295,00	1,50	2.197,82	648.357,06	73,5%	476.449,82
Comp 2	25	70	3,0	20%	240,00	1,25	1.836,66	440.797,36	69,6%	306.977,58
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	15	70	2,5	20%	150,00	1,75	2.563,39	384.508,49	84,0%	322.840,46
Comp 5	15	70	2,5	20%	174,00	1,37	2.017,24	350.999,43	84,0%	294.705,64
Comp 6	20	70	3,0	20%	175,00	1,07	1.570,92	274.911,09	73,5%	202.020,38