

Solicitante:				Nº:	330
Endereço real do local:	Rua Ministro Ferreira Alves			CEP:	05009-060
Complemento:	Apto. nº 1305	Condomínio:	Edifício Duplex Oggi		
Bairro:	Perdizes	Construtora:			
Cidade:	São Paulo			UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 690.000,00	R\$13.897,00	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 São Paulo/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:	93,31 m ²	Área total Privativa:	49,65 m ²
Área Total Privativa:	49,65 m ²	Área Coberta Padrão:	49,65 m ²
		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²
		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0
		Área total ponderada edificação principal	49,65 m ²

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

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:
Sala de estar/jantar, sacada, cozinha, área de serviço, lavabo e 01 suíte.

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:	
Elevador(es) por Bloco/Torre	2	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

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

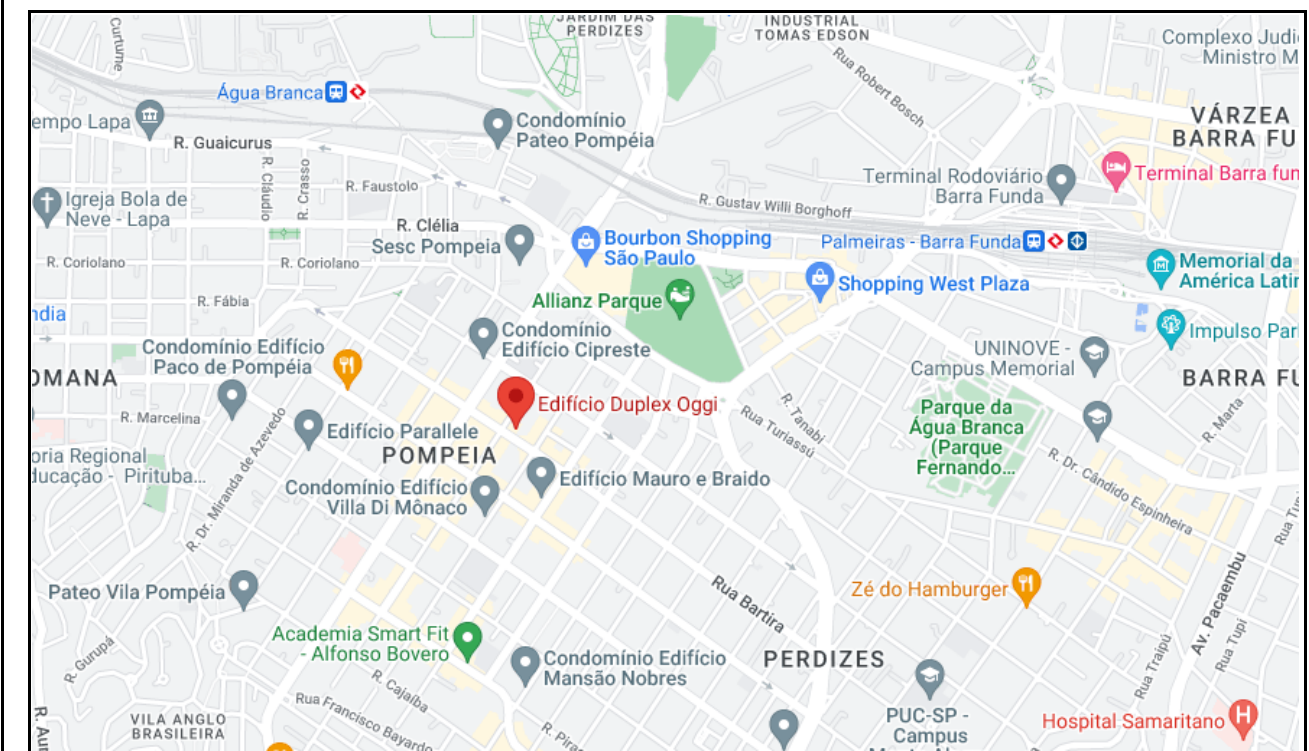
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agência Solicitante	Luiza Ferraz / São Paulo		
Data:	quarta-feira, 6 de abril de 2022				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
109.006		Apto. nº 1305	0,584%	R\$690.000,00
Total			0,584%	R\$690.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL

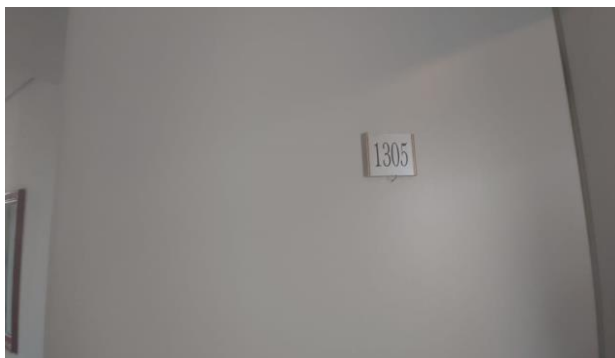


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

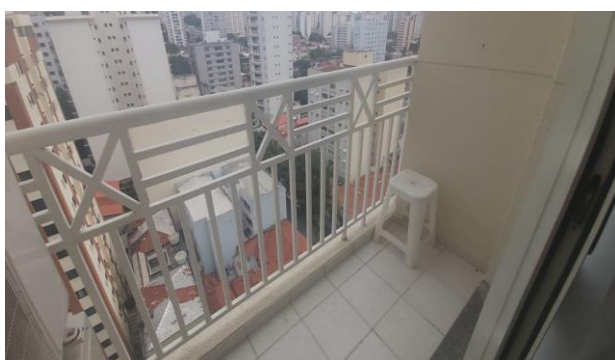
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO



Descrição: SALA DE ESTAR/JANTAR



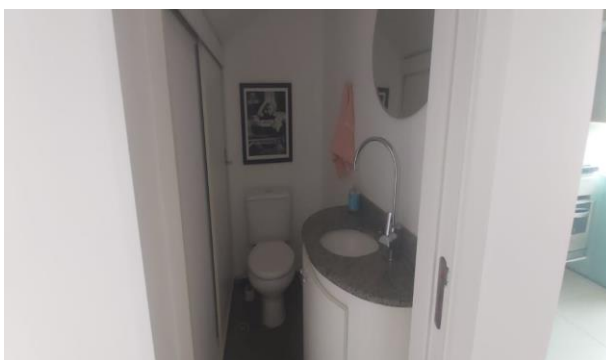
Descrição: SACADA



Descrição: COZINHA



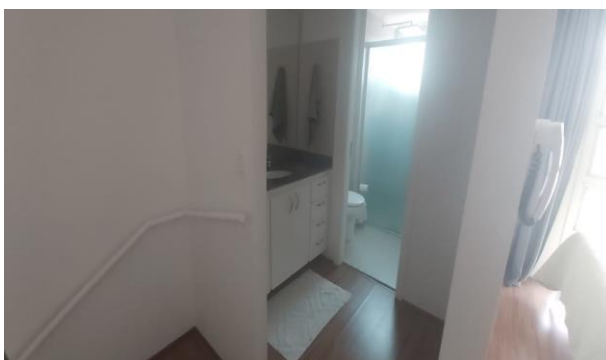
Descrição: ÁREA DE SERVIÇO



Descrição: LAVABO



Descrição: SUÍTE



Descrição: BANHEIRO SUÍTE

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Ministro Ferreira Alves	330	5º Andar	Corretor	(11) 96900-3209	640.000,00	1,00	1,926	15	49,65	1	06/04/22
2	Rua Ministro Ferreira Alves	330	7º Andar	Corretor	(11) 95584-2220	640.000,00	1,00	1,926	15	49,65	1	06/04/22
3	Rua Ministro Ferreira Alves	330	9º Andar	Corretor	(11) 96652-3020	660.000,00	1,00	1,926	15	49,65	1	06/04/22
4	Rua Ministro Ferreira Alves	330	11º Andar	Corretor	(11) 3090-4290	693.000,00	1,00	1,926	15	49,65	1	06/04/22
5	Rua Ministro Ferreira Alves	S/nº	10º Andar	Corretor	(11) 95000-1557	515.000,00	1,00	1,926	25	60,00	1	06/04/22
6	Rua Ministro Ferreira Alves	S/nº	8º Andar	Corretor	(11) 97384-6423	600.000,00	1,00	1,926	20	60,00	1	06/04/22

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-49m2-
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-58m2-
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-52m2-
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-52m2-
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-60m2-
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-60m2-

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor		padrão	2,16		
Quadra		idade	15	0,684	
índice fiscal	1,00	AU	49,65		
		vagas	1		
		andar	13	1,120	

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	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	640.000,00	0,95	5	49,65	12.308,63	1,00	1,00	0,00	12.308,63	1	1,0000	0,00	12.308,63	15	0,684	1,0000	0,00	12.308,63
2	640.000,00	0,95	7	49,65	12.308,63	1,00	1,00	0,00	12.308,63	1	1,0000	0,00	12.308,63	15	0,684	1,0000	0,00	12.308,63
3	660.000,00	0,95	9	49,65	12.693,28	1,00	1,00	0,00	12.693,28	1	1,0000	0,00	12.693,28	15	0,684	1,0000	0,00	12.693,28
4	693.000,00	0,95	11	49,65	13.327,94	1,00	1,00	0,00	13.327,94	1	1,0000	0,00	13.327,94	15	0,684	1,0000	0,00	13.327,94
5	515.000,00	0,95	10	60,00	8.196,23	1,00	1,00	0,00	8.196,23	1	1,0000	0,00	8.196,23	25	0,531	1,2881	2.361,44	10.557,66
6	600.000,00	0,95	8	60,00	9.549,00	1,00	1,00	0,00	9.549,00	1	1,0000	0,00	9.549,00	20	0,603	1,1350	1.288,64	10.837,64
				Média	11.397,29			Média	11.397,29			Média	11.397,29			Média	12.005,63	
				L. Inf.	7.978,10			L. Inf.	7.978,10			L. Inf.	7.978,10			L. Inf.	8.403,94	
				L. Sup.	14.816,47			L. Sup.	14.816,47			L. Sup.	14.816,47			L. Sup.	15.607,32	
				Desvio	2.036,23			Desvio	2.036,23			Desvio	2.036,23			Desvio	1.083,13	
				CV	0,179			CV	0,179			CV	0,179			CV	0,090	
						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 total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,93	1,1215	1.495,44	13.804,08	5	1,040	1,0769	946,82	1,20	14.750,89	14.750,89	14.750,89	14.750,89
1,93	1,1215	1.495,44	13.804,08	7	1,060	1,0566	696,72	1,18	14.500,79	14.500,79	14.500,79	14.500,79
1,93	1,1215	1.542,17	14.235,45	9	1,080	1,0370	470,12	1,16	14.705,57	14.705,57	14.705,57	14.705,57
1,93	1,1215	1.619,28	14.947,23	11	1,100	1,0182	242,33	1,14	15.189,55	15.189,55	15.189,55	15.189,55
1,93	1,1215	995,80	9.192,03	10	1,090	1,0275	225,58	1,44	11.779,05	11.779,05	11.779,05	11.779,05
1,93	1,1215	1.160,16	10.709,16	8	1,070	1,0467	446,21	1,30	12.444,02	12.444,02	12.444,02	12.444,02
				Média	12.782,00				13.894,98	13.894,98	13.894,98	13.894,98
				L. Inf.	8.947,40				9.726,49	9.726,49	9.726,49	9.726,49
				L. Sup.	16.616,60				18.063,47	18.063,47	18.063,47	18.063,47
				Desvio	2.283,62							
				CV	0,179							
						SIM						

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	APARTAMENTO	
AU		49,65
Vu		13.894,98
Valor total		690.000,00