

Solicitante:				Nº:	292
Endereço:	Rua Guaianazes			CEP:	11703-160
Complemento:	Apto. 131	Condomínio:	Ed. Res. Santa Maria		
Bairro:	Vila Tupi	Construtora:	Const. Santos e Santos		
Cidade:	Praia Grande	UF:	SP		

VALOR AVALIADO:

R\$ 760.000,00

Padrão Construção:	Médio	Nº Banhos :	5	Descrição da Vaga:	2 vgs em Linha Cobertas
Tipo de Imóvel:	Apartamento			R\$/m²:	R\$ 4.194,18
Tipologia:	3 Suítes			Mercado:	Mediano

* Usar o total de banhos contando suite(s) já indicadas na tipologia do imóvel

Área Considerada (m²)
181,20

**Medir in loco e usar o coeficiente em número decimal (ex: 0,50).

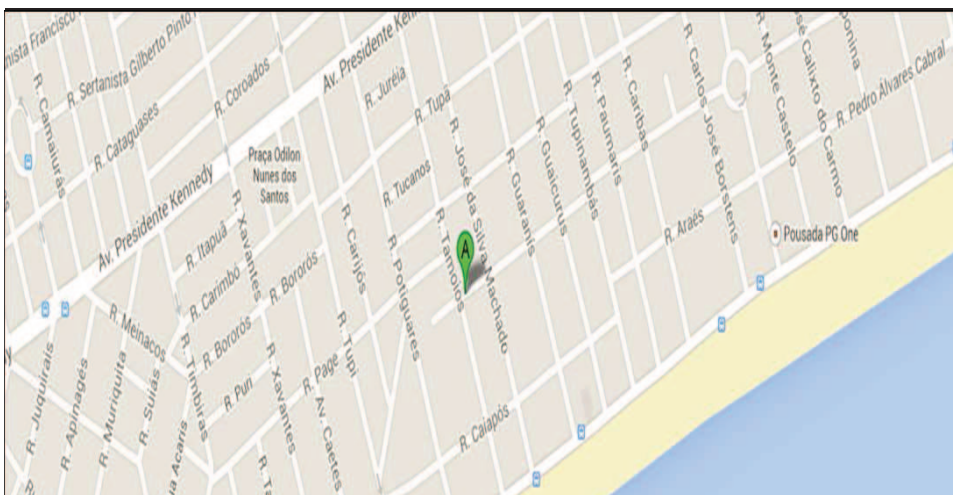
Infraestrutura do Bairro				Área Coberta Padrão	Comercio e Serviços			
Água	Sim	Pavimentação	Sim	181,20	Metrô		Comercio	Até 100m
Esgoto	Sim			Área de Varanda**	Ônibus	Até 100m	Praças e	Até 1000m
Luz	Sim	Guias e	Sim	m² (Coefi)	Bancos	Até 500m	Parques	
Ilum. Pub.	Sim	Sarjetas		Área de quintal ou terraço**	Hospital	Até 1000m	Entretenim	Até 1000m
Telefonia	Sim	Col. Lixo	Sim	m² (Coefi)	Escola	Até 1000m	ento	
Gás	Não							

Observações Gerais

Constatamos que o imóvel possui a numeração 292 da Rua Guaianazes e não o número 314 como consta na matrícula.

Amostragem

	Tipologia	m²	R\$	R\$/m²
Amostra 1	2Q 1 Suite	80,00	350.000,00	4.375,00
Amostra 2	2Q 1 Suite	80,00	260.000,00	3.250,00
Amostra 3	3 Suítes	181,20	770.000,00	4.249,36
Amostra 4	3 Suítes	181,20	700.000,00	3.863,13
Amostra 5	2Q 1 Suite	70,00	230.000,00	3.285,71
Média			R\$ 3.804,64	



Características da Região

O imóvel avaliando está localizado no bairro Vila Tupi, região predominantemente residencial. Constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Nas vias principais constatamos comércio de âmbito local e alguns prestadores de serviços. As principais vias de acesso são: R. José da Silva Machado e R. Guaranís.

Responsável Técnico

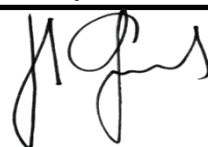
Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. Sánchez Galache				
CREA:	5060563873/D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda				
Data:	terça-feira, 11 de novembro de 2014				

Foto Logradouro 1



Comentários:

Foto Logradouro 2



Comentários:

Foto Portaria/Frente



Foto Portaria/Frente



O imóvel em estudo apresenta idade aparente de 1 ano e estado de conservação "bom".

Foto Áreas comuns



Foto Áreas comuns



O condomínio possui : salão de festas, salão de jogos, sala de ginastica, churrasqueira, piscina, quadra, sauna e play ground.

Descrição da Compartimentação do Imóvel

Cozinha, sala de estar, sala de jantar, banheiro de serviço, dormitório de serviço, área de serviço, lavabo, closet e 3 dormitórios (3 suítes).

Detalhe sobre localização do imóvel dentro do condomínio

Inserir foto com exemplo

(Comentar se o imóvel fica em posição desfavorável, como perto do lazer, em cima de churrasqueira, garage band, se está abaixo do nível da rua, tem ensolação desfavorável, etc)

Detalhes técnicos:

Habitabilidade:	Sim	Área não averbada		m ²
Vícios Construtivos:	Não	Fração Ideal (decimal)	1,51420	
Apresentou Matrícula?	Sim	Valor da taxa de condomínio		R\$
Registro da Vaga:	Consta na matrícula	Apresentou boleto do condomínio?	Não	
Apresentou IPTU?	Não			
Idade Aparente	1			

VISTA PARCIAL INTERNA DA COZINHA

VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE ESTAR



Comentário quando houver

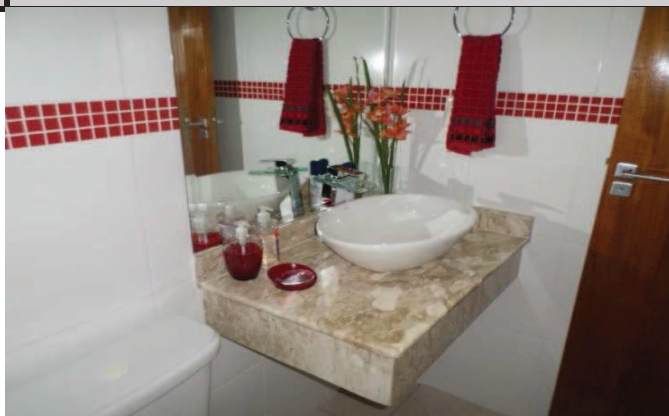
Comentário quando houver

VISTA PARCIAL INTERNA DA SALA DE JANTAR



Comentário quando houver

VISTA PARCIAL INTERNA DO LAVABO



Comentário quando houver

VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



Comentário quando houver

VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)



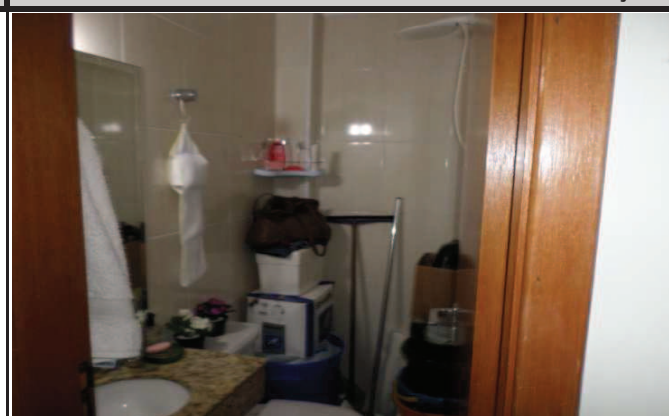
Comentário quando houver

VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO (SUÍTE)

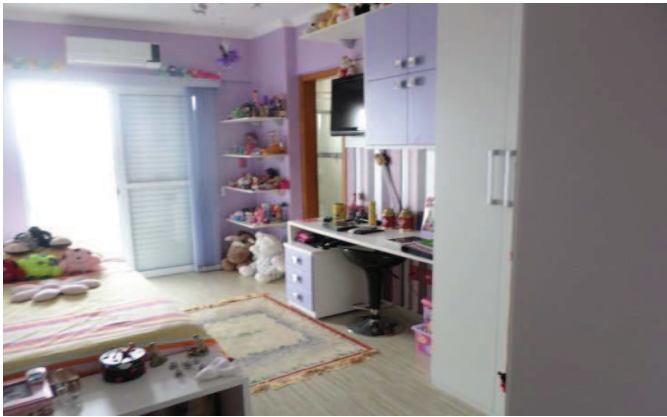
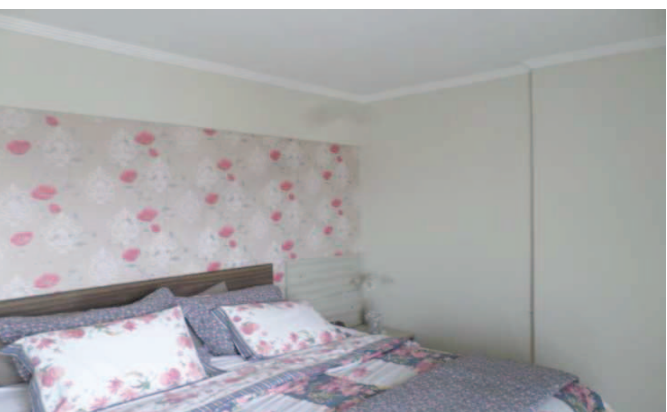
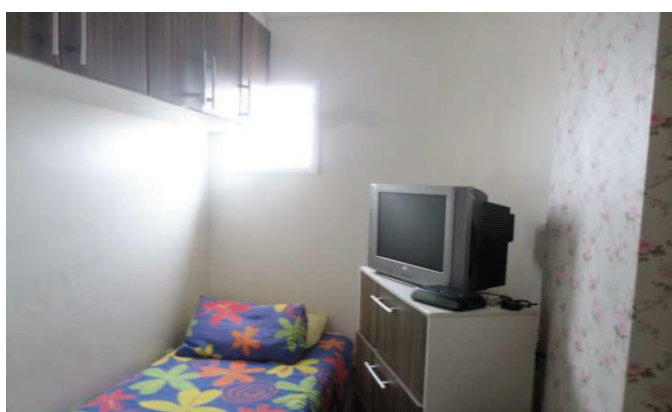
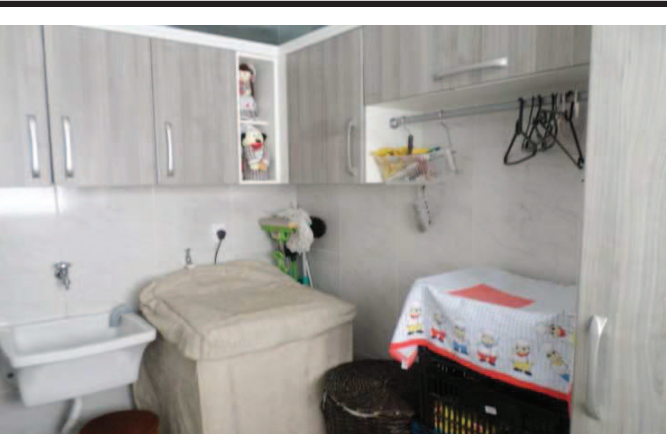
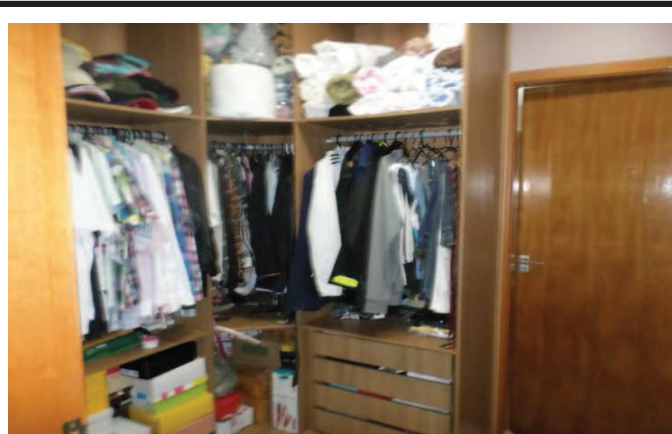


Comentário quando houver

VISTA PARCIAL INTERNA DO BANHEIRO DE SERVIÇO



Comentário quando houver

Titulo Foto	Titulo Foto
	
VISTA PARCIAL INTERNA DE UM DOS DORMITÓRIOS (SUÍTE)	VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO DORMITÓRIO (SUÍTE)
Titulo Foto	Titulo Foto
	
VISTA PARCIAL INTERNA DE OUTRO DORMITÓRIO (SUÍTE)	VISTA PARCIAL INTERNA DO DORMITÓRIO DE SERVIÇO
Titulo Foto	Titulo Foto
	
VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO	VISTA PARCIAL INTERNA DO CLOSET

INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DORMITÓRIO	DATA
FONTE	FONE	CONTATO								
Corretor	(13) 3379-4080	Sr. Márcio	350.000,00	1,00	1,926	1	80,00	1	2	11/11/14
Corretora	(13) 7826-3389	Sra. Cecilia	260.000,00	1,00	1,926	1	80,00	1	2	11/11/14
Corretor	(13) 3596-2089	Sr. Júlio	770.000,00	1,00	2,160	1	181,20	2	3	11/11/14
Corretor	(13) 3596-2089	Sr. Júlio	700.000,00	1,00	2,160	1	181,20	2	3	11/11/14
Proprietário	(13) 3013-8581	Sr. Alexandrino	230.000,00	1,00	1,612	20	70,00	1	2	11/11/14
Ponto Final Imóveis	(13) 3473-6640	Sr. Valdir	450.000,00	1,00	1,612	25	164,00	2	3	11/11/14

artamento-2-quartos-vila-tupi-praia-grande-com-garagem-83m2-venda-RS350000-id-42806060/venda+apartamento+2-quartos+vl-tupi+praia-grande+sp+80m2+RS260000/ID-6297495/?paginaoferta=1
venda+apartamento+3-quartos+tupi+praia-grande+sp+254m2+RS770000/ID-6691460/?paginaoferta=1

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,16
Quadra		idade	1
índice fiscal	1,00	AU	181,20
		vagas	2
		andar	13

0,975

1,120

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

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.
1,00	1,00	0,00	4.178,13	1	1,0700	292,47	4.470,59	1	0,975	1,0000	0,00	4.178,13
1,00	1,00	0,00	3.103,75	1	1,0700	217,26	3.321,01	1	0,975	1,0000	0,00	3.103,75
1,00	1,00	0,00	4.079,39	2	1,0000	0,00	4.079,39	1	0,975	1,0000	0,00	4.079,39
1,00	1,00	0,00	3.708,61	2	1,0000	0,00	3.708,61	1	0,975	1,0000	0,00	3.708,61
1,00	1,00	0,00	3.285,71	1	1,0700	230,00	3.515,71	20	0,603	0,0000	-3.285,71	0,00
1,00	1,00	0,00	2.755,98	2	1,0000	0,00	2.755,98	25	0,531	0,0000	-2.755,98	0,00
		Média	3.518,59			Média	3.641,88				Média	2.511,65
		L. Inf.	2.463,02			L. Inf.	2.549,32				L. Inf.	1.758,15
		L. Sup.	4.574,17			L. Sup.	4.734,45				L. Sup.	3.265,14
		Desvio	564,53			Desvio	597,72				Desvio	1.981,67
		CV	0,160			CV	0,164				CV	0,789
SIM				NÃO				NÃO				

Homogeneização do fator andar				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,090	1,0275	114,99	4.293,12	1,15	4.800,74	4.800,74	4.800,74	4.800,74
1,010	1,1089	338,03	3.441,78	1,23	3.818,87	3.818,87	3.818,87	3.818,87
1,150	0,9739	-106,42	3.972,97	0,97	3.972,97	3.972,97	3.972,97	3.972,97
1,020	1,0980	363,59	4.072,20	1,10	4.072,20	4.072,20	4.072,20	4.072,20
1,040	1,0769	252,75	3.538,46	1,42	4.655,44	4.655,44	4.655,44	4.655,44
1,060	1,0566	156,00	2.911,97	1,40	3.848,87	3.848,87	3.848,87	3.848,87
		Média	3.705,08		4.194,85	4.194,85	4.194,85	4.194,85
		L. Inf.	2.593,56		2.936,39	2.936,39	2.936,39	2.936,39
		L. Sup.	4.816,61		5.453,30	5.453,30	5.453,30	5.453,30
		Desvio	505,66					
		CV	0,136					
SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
	Apartamento	
AU		181,20
Vu		4.194,85
Valor total		760.121,75