

Solicitante:				Nº:	361
Endereço:	Rua Machado Bitencourt			CEP:(*)	04044-001
Complemento:	Escritório nº 1008	Condomínio:	Ed. New Place os Business	(*) CEP é campo obrigatório	
Bairro:	Saúde	Construtora:	Pinheiro Administração de Imóveis	UF:	Sp
Cidade:	São Paulo	Nº Matrícula:	158.923		

VALOR AVALIADO:	R\$/m²	Uso do Imóvel	Mercado	Possui Habitabilidade?
R\$ 320.000,00	R\$ 10.382,03	Comercial	Mediano	SIM

Padrão Construção:	Normal	Metragens	Descrição da Vaga:	1 vg Coberta
Tipo de Imóvel:	Sala/Consultório	Área Conf. Matrícula (m²)		
Tipologia:	Outros	30,83	DCE/WC Serviço:	Nada

* É a soma das áreas coberta padrão mais eventuais áreas ponderadas como terraços e varandas.

Área Ponderada(*) (m²)

30,82

**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	30,82	Metrô	Até 100m	Comercio	Até 100m
Esgoto	Sim			Área de Varanda**	Ônibus	Até 100m	Praças e	Até 1000m
Luz	Sim	Guias e	Sim	m² (Coefi)	Bancos	Até 100m	Parques	
Ilum. Pub.	Sim	Sarjetas		Área de quintal ou terraço**	Hospital	Até 100m	Entretenim	Até 500m
Telefonia	Sim	Col. Lixo	Sim	m² (Coefi)	Escola	Até 100m	ento	
Gás	Sim							

Informações Complementares Condomínio				Amostragem				
Fração Ideal	0,005393	Porteiro 24hs	Sim		Tipologia	m²	R\$	R\$/m2
Valor da Taxa de Condomínio				Amostra 1	Outros	30,82	330.000,00	10.706,46
Registro da(s) Vaga(s)		Consta na matrícula		Amostra 2	Outros	38,00	375.000,00	9.868,42
Conservação Condomínio	Bom	Elevador?	Sim	Amostra 3	Outros	39,00	390.000,00	10.000,00
Detalhes Técnicos Imóvel				Amostra 4	Outros	35,00	403.000,00	11.514,29
Vícios Construtivos?	Não	Conservação:	Bom	Amostra 5	Outros	46,00	450.000,00	9.782,61
Área não averbada (m²)	0,00	Atesta a garantia?	Sim	Média	R\$ 10.374,36			



Observações

O imóvel avaliando está localizado no bairro Saude, região predominantemente residencial. No local 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. Domingos de Moraes e R. Sena Madureira.

Responsável Técnico			
Metodologia:	MMDC	Precisão:	II
Nome:	Tales R. Sánchez Galache		Fundamentação:
CREA:	5060563873/D		II
Empresa:	Galache Engenharia Ltda	Agencia Solicitante	Vitor Silva/São Paulo
Data:	quarta-feira, 24 de abril de 2019		(Digitar apenas data neste campo)(Digitar apenas data neste campo)(Digitar apenas data neste campo)

Descrição da Compartimentação do Imóvel e Área de lazer do Condomínio

Recpção, escritório, consultorio, lavabo e copa.

Foto Logradouro 1



Comentários:

Foto Logradouro 2



Comentários:

Foto Portaria/Frente do imóvel



Foto Portaria/Frente do imóvel



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



Comentário:

Handwritten signature

RECPÇÃO



Comentário:

ESCRITÓRIO



Comentário:

BANHEIRO SOCIAL



Comentário:

CONSULTÓRIO



Comentário:

LAVABO



Comentário:

COPA



Comentário:

VAGA DE GARAGEM



Comentário:

Handwritten signature

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO							
1	Rua Machado Bitencourt	361	4º Andar	Corretor	(11) 5549-7939	Sr. Miguel	330.000,00	1,00	1,836	15	30,82	1	24/04/19
2	Rua Machado Bitencourt		6º Andar	Corretor	(11) 4617-7078	Sr. Fernando	375.000,00	1,00	1,836	15	38,00	1	24/04/19
3	Rua Machado Bitencourt		3º Andar	Corretor	(11) 2373-1546	Sr. Gustavo	390.000,00	1,00	1,836	15	39,00	1	24/04/19
4	Rua Machado Bitencourt		7º Andar	Corretor	(11) 2495-5799	Sr. Matheus	403.000,00	1,00	1,836	15	35,00	1	24/04/19
5	Rua Pedro de Toledo	108	5º Andar	Corretor	(11) 2157-5782	Sr. Renan	450.000,00	1,00	1,836	20	46,00	1	24/04/19
6	Rua Machado Bitencourt		3º Andar	Corretor	(11) 3453-7204	Sr. Jose	349.000,00	1,00	1,836	20	38,00	1	24/04/19

[Handwritten signature]

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Sector		padrão	1,84	
Quadra		idade	15	0,684
Índice fiscal	1,00	AU	30,82	
		vagas	1	
		andar	14	1,130

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	ÍNDICE 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	330.000,00	0,90	4	30,82	9.688,28	1,00	1,00	0,00	9.688,28	1	1,0000	0,00	9.688,28	15	0,684	1,0000	0,00	9.688,28							
2	375.000,00	0,90	6	38,00	8.881,58	1,00	1,00	0,00	8.881,58	1	1,0000	0,00	8.881,58	15	0,684	1,0000	0,00	8.881,58							
3	360.000,00	0,90	3	39,00	9.000,00	1,00	1,00	0,00	9.000,00	1	1,0000	0,00	9.000,00	15	0,684	1,0000	0,00	9.000,00							
4	403.000,00	0,90	7	35,00	10.362,86	1,00	1,00	0,00	10.362,86	1	1,0000	0,00	10.362,86	15	0,684	1,0000	0,00	10.362,86							
5	450.000,00	0,90	5	46,00	8.804,35	1,00	1,00	0,00	8.804,35	1	1,0000	0,00	8.804,35	20	0,603	1,1350	1.186,15	9.992,50							
6	349.000,00	0,90	3	38,00	8.265,79	1,00	1,00	0,00	8.265,79	1	1,0000	0,00	8.265,79	20	0,603	1,1350	1.115,47	9.381,26							
Média						9.187,14				Média				9.187,14				Média				9.551,08			
L. Inf.						6.417,00				L. Inf.				6.417,00				L. Inf.				6.685,78			
L. Sup.						11.917,28				L. Sup.				11.917,28				L. Sup.				12.416,40			
Desvio						742,27				Desvio				742,27				Desvio				575,05			
CV						0,081				CV				0,081				CV				0,060			
						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
1,84	1,0000	0,00	9.688,28	4	1,030	1,0971	940,61	1,10	10.628,89	10.628,89	10.628,89	10.628,89
1,84	1,0000	0,00	8.881,58	6	1,050	1,0762	676,69	1,08	9.558,27	9.558,27	9.558,27	9.558,27
1,84	1,0000	0,00	9.000,00	3	1,020	1,1078	970,59	1,11	9.970,59	9.970,59	9.970,59	9.970,59
1,84	1,0000	0,00	10.362,86	7	1,060	1,0960	884,34	1,07	11.047,20	11.047,20	11.047,20	11.047,20
1,84	0,9999	-1,44	8.802,91	5	1,040	1,0865	791,91	1,22	10.754,41	10.754,41	10.754,41	10.754,41
1,84	1,0000	0,00	8.265,79	3	1,020	1,1078	891,41	1,24	10.272,67	10.272,67	10.272,67	10.272,67
Média							9.966,07		10.372,00	10.372,00	10.372,00	10.372,00
L. Inf.							6.991,65		7.260,40	7.260,40	7.260,40	7.260,40
L. Sup.							12.984,49		13.483,61	13.483,61	13.483,61	13.483,61
Desvio							719,12					
CV							0,072					
NÃO				SIM								

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU	30,82	
Vu	10.372,00	
Valor total	320.000,00	