

Código de Identificação: G3AXPRG


Nome:		Coord. Geog.:	22°43'36.9"S 45°34'10.0"O
Logradouro:	RUA GEORGINA MACHADO	Complemento:	APTO 32
Bairro:	CAPIVARI n°: 45	Condomínio:	ED. COTTAGE POMMARD
Município:	CAMPOS DO JORDÃO CEP: 12460000	UF:	SP

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento padrão	Uso: Residencial	Idade Aparente: 20
Padrão construtivo: Apto superior c/ elevador	Estado de conservação: Entre novo e regular	Nº de Vagas: 1
Nº de matrícula: 20.790	Nº do Cartório: Campos do Jordão/SP	Dormitórios: 5 Banheiro: 3

Dimensões (m²) - Unidades em condomínio

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Útil/Privativa	205,97	395	205,97
Comum	189,32	0	189,32
Área total	395,29	0	395,29
Fração ideal (%)	21,875	0	21,875

Valor do Apartamento (Unidade em Condomínio)

R\$ 1.762.000,00

Vaga de Garagem - Unidades em Condomínio

Sem documentação:	SIM	x	NÃO
Nº Vagas vinculadas:	1		
Nº Vagas autônomas:	0		
Nº de matrícula:	0		
Outros (armário, escaninho, etc.):	0		

Valor da vaga autônoma e outros:

R\$ 0,00

Valor total de mercado
R\$ 1.762.000,00

Um Milhão, Setecentos E Sessenta E Dois Mil Reais

R\$ 8.554,64

Observações de Análise do Imóvel

O condomínio onde está inserido o avaliando trata-se de uma torre com 3 pavimentos, sem identificação do nome do edifício. O avaliando tem direito de uso de uma vaga de garagem não determinada. São 2 apartamentos por andar, totalizando 6 unidades.

Cushman & Wakefield

São Paulo, 31 de maio de 2022

Realização da vistoria: 30/05/2022

Nome do responsável

MARCO FLAVIO CAPO GRANATA - 5061528212/SP

Dados e Serviços da Região		
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)		

Infraestrutura Habitacional da Região		
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)		
Observações (caso necessário).		

Diagnóstico ambiental		
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).		

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala	Alvenaria	Laje	2
Cozinha/Copa	Alvenaria	Laje	1
Dormitórios	Alvenaria	Laje/Forro de madeira	5
Banheiros	Alvenaria	Laje	3
Lavanderia	Alvenaria	Laje	1
Etc.			

Observações (se necessário)

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV	1.762.000,00	Entre novo e regular	to superior c/ elevac	20,00	205,97	504,00	8.554,64
1	1.995.000,00	Entre novo e regular	Médio-alto	20,00	167	167,00	11.946,11
2	1.500.000,00	Entre novo e regular	Médio-alto	24,00	226	226,00	6.637,17
3	1.200.000,00	Entre novo e regular	Médio-alto	25,00	190	190,00	6.315,79
4	1.844.000,00	Novo	Alto	20,00	158	158,00	11.670,89
5	2.100.000,00	Entre novo e regular	Médio-alto	20,00	210	210,00	10.000,00
6	1.600.000,00	Entre novo e regular	Médio-alto	22,00	190	190,00	8.421,05

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	RUA GEORGINA MACHADO	45	-
1	RUA EDUARDO LEVI, 35		loveis.com.br/imovel/venda-cobertura-2-quartos-com-academia-vila-capivari-campos-do-jordao-sp-165
2	DOR ROBERTO SIMONS		om.br/imovel/cobertura-4-quartos-capivari-bairros-campos-do-jordao-com-garagem-226m2-venda-RS1
3	RUA WILLIE DAVIDS, 99		n.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-capivari-bairros-campos-do-jordao-com-garagem-190m2-venda-RS
4	V. GASTÃO VIDIGAL, 20		n.br/imovel/cobertura-3-quartos-vila-inglesa-bairros-campos-do-jordao-com-garagem-158m2-venda-RS
5	RUA EDUARDO LEVI, 17		om.br/imovel/cobertura-4-quartos-capivari-bairros-campos-do-jordao-com-garagem-210m2-venda-RS2
6	DOR ROBERTO SIMONS		/imovel/cobertura-4-quartos-colinas-do-capivari-bairros-campos-do-jordao-com-garagem-190m2-venda

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada



Identificação do logradouro



Logradouro



Logradouro



Vista do elevador



identificação do avaliando

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Cozinha



Área de Serviço



Dormitório de Empregada



Banheiro Suíte Empregada



Sala de Estar



Sala de Jantar

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Sala de Tv



Sacada



Suíte



Banheiro Suíte



Dormitório



Banheiro Social

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Escada de acesso ao piso superior



Sala de jogos e lareira



Dormitório



Suíte



Armário embutido da suíte



Banheiro Suíte

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Lateral



Vagas e garagem

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS


Amostra nº. 1		Data		30/05/22	
Endereço:	RUA EDUARDO LEVI, 357				
Bairro:	VILA INGLESA	Cidade:	CAMPOS DO JORD	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	3	Padrão de Construção:	Médio-alto
Área Privativa/Construída (m²)	167,00	Idade Aparente (anos):	20,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	167,00	Estado de conservação:	Entre novo e regular		
Nº de Banheiros	3	Nº de Vagas	2		
Valor total (R\$)	1.995.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 11.946,11		
Fonte / Telefone:	RICCIO IMÓVEIS (12) 98158-9882			Evento	oferta
OBS:	1 Suíte, 2 dorms sendo 1 suíte ou 2 suítes. Todos contam com 2 vagas de garagem privativas.				



Amostra nº. 2		Data		30/05/22	
Endereço:	AV. SENADOR ROBERTO SIMONSEN, 1155				
Bairro:	CAPIVARI	Cidade:	CAMPOS DO JORD	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	3	Padrão de Construção:	Médio-alto
Área Privativa/Construída (m²)	226,00	Idade Aparente (anos):	24,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	226,00	Estado de conservação:	Entre novo e regular		
Nº de Banheiros	3	Nº de Vagas	2		
Valor total (R\$)	1.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.637,17		
Fonte / Telefone:	ANÍBAL (11) 98925-1160			Evento	oferta
OBS:	Apartamentos, com elevador, salas de jantar, de estar com lareira, cozinha, área de serviço com banheiro, churrasqueira, 02 dormitórios. Piso superior: 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala de TV com varanda. Área externa: 02 vagas coberta em fila indiana.				



Amostra nº. 3		Data		30/05/22	
Endereço:	RUA WILLIE DAVIDS, 995				
Bairro:	VILA CAPIVARI	Cidade:	CAMPOS DO JORD	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	3	Padrão de Construção:	Médio-alto
Área Privativa/Construída (m²)	190,00	Idade Aparente (anos):	25,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	190,00	Estado de conservação:	Entre novo e regular		
Nº de Banheiros	5	Nº de Vagas	3		
Valor total (R\$)	1.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 6.315,79		
Fonte / Telefone:	LITCHTENTHAL IMÓVEIS (11) 98767-7388			Evento	oferta
OBS:	3 suítes amplas com varanda e vista incrível, Sala estar com lareira, sala jantar, lavabo, bar, cozinha planejada, despensa, área de serviço, dependência de empregada e 3 vagas grandes de garagem				



Amostra nº. 4		Data		30/05/22	
Endereço:	AV. GASTÃO VIDIGAL, 200				
Bairro:	VILA INGLESA	Cidade:	CAMPOS DO JORD	UF:	SP
Imóvel:	APARTAMENTO	Andar	3	Padrão de Construção:	Alto
Área Privativa/Construída (m²)	158,00	Idade Aparente (anos):	20,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	158,00	Estado de conservação:	Novo		
Nº de Banheiros	4	Nº de Vagas	3		
Valor total (R\$)	1.844.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 11.670,89		
Fonte / Telefone:	ANA FALCÃO (11) 97690-7020			Evento	oferta
OBS:	3 quartos (2 suítes), 3 vagas, lazer completo.				

ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5				Data		30/05/22	
	Endereço: RUA EDUARDO LEVI, 173							
	Bairro: CAPIVARI			Cidade: CAMPOS DO JORD		UF: SP		
	Imóvel: APARTAMENTO		Andar: 3	Padrão de Construção:			Médio-alto	
	Área Privativa/Construída (m²)		210,00	Idade Aparente (anos):		20,00	Vida útil: 80	
	Área Terreno (m²)		210,00	Estado de conservação:		Entre novo e regular		
	Nº de Banheiros		4	Nº de Vagas		2		
	Valor total (R\$)		2.100.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 10.000,00	
	Fonte / Telefone: VIA BR IMOVEIS LTDA. (11) 99811-0926			Evento		oferta		
	OBS: 4 suítes, sendo que a suíte master conta com sauna; spa que comporta 6 a 8 pessoas, home Theater, espaço gourmet, sala, lavabo, Dispõe de 2 vagas de garagem, O Edifício tem elevador panorâmico, sala de carteado e estar.							

	Amostra nº. 6				Data		30/05/22	
	Endereço: AV. SENADOR ROBERTO SIMONSEN, 1545							
	Bairro: COLINAS DO CAPIVARI			Cidade: CAMPOS DO JORD		UF: SP		
	Imóvel: APARTAMENTO		Andar: 3	Padrão de Construção:			Médio-alto	
	Área Privativa/Construída (m²)		190,00	Idade Aparente (anos):		22,00	Vida útil: 80	
	Área Terreno (m²)		190,00	Estado de conservação:		Entre novo e regular		
	Nº de Banheiros		5	Nº de Vagas		2		
	Valor total (R\$)		1.600.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 8.421,05	
	Fonte / Telefone: LUCAS PEREIRA (13) 3301-2216			Evento		oferta		
	OBS: 4 quartos sendo 4 suítes e 5 banheiros							

Localização dos comparativos




MODELO REVISADO_REV13_16/05/2022

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:	II	Grau de Precisão:	III
Metodologia:	Tratamento por Fatores OK		

Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores Método de Computação: Aditivo

Amostra	Área Construída ou Privativa (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FT Fonte (1)	FT Outro (2)	FT Vaga (3)	FT Andar (4)	FT Transp (5)	FT Idade (6)	FT LOC (7)	FT Padrão (8)	FT Área (9)	FT Físico (10)	FT Amen (11)	FT Outro (12)	Unitário Corrigido (R\$/m²)	Homogeneização R\$/m²
1	167,00	R\$ 1.995.000,00	11.946,11	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	R\$ 9.956,25	9.956,25
2	226,00	R\$ 1.500.000,00	6.637,17	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,05	1,00	1,25	1,02	1,00	1,00	1,00	R\$ 7.782,06	7.782,06
3	190,00	R\$ 1.200.000,00	6.315,79	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,06	1,00	1,25	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 7.041,22	7.041,22
4	158,00	R\$ 1.844.000,00	11.670,89	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	R\$ 9.414,95	9.414,95
5	210,00	R\$ 2.100.000,00	10.000,00	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 8.917,65	8.917,65
6	190,00	R\$ 1.600.000,00	8.421,05	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,02	1,10	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 8.207,52	8.207,52

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:	8.553,28
(2) - Outro	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Valor Mínimo	5.987,29
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservação	(9) - Área	(12) - Outro	Valor Máximo	11.119,26
				Saneamento das Amostras (+/- 30%)	

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC		Coef. Deprec.:	Fator Comercialização:	Valor Terreno:	
Área do terreno:	223,12 m²	1,00	1,0000	R\$	1.761.718,40
Área da Edificação:	205,97 m²	1,00	1,0000	Valor Edificação :	
Valor Imóvel:	R\$ 1.761.718,40	Valor Final da Avaliação conforme o mercado:		R\$	1.762.000,00

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:		R\$	
Valor Edificação:		R\$	1.762.000,00
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Valor do(s) Anexo(s):	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
Adicionar outro valor agregado ao Imóvel:	Descrição:	R\$	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:		R\$	1.762.000,00

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é médio, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, as casas para venda possuem preços unitários variando entre R\$6.300,00/m² a R\$ 11.900,00m² e áreas variando de 150m² a 226m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses.