

Solicitante:	Marcio Whitaker	CNPJ/CPF:	045.553.488-85	Nº:	495
Endereço:	Rua Messina	CEP:	02347-090	UF:	SP
Complemento:	Lote 37 - Quadra 11	Condomínio:			
Bairro:	Jardim Leonor Mendes de Barros	Construtora:			
Cidade:	São Paulo				

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R\$ 1.200.000,00	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:	15º 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:	259,00 m ²	Zoneamento da área:	
Testada total do(s) terreno(s):	10,30 m	Coefficiente de Aproveitamento	
Área total edificada:	260,00 m	Área de construção não averbada:	80,00
Padrão de acabamento	Normal	Estado de Conservação:	REGULAR
Valor do IPTU Anual		Valor venal do Imóvel na prefeitura	

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

Casa isolada composta por sala, sacada, 03 lavabos, cozinha, área de serviço, 04 suítes, 04 banheiros das suítes e garagem.

Durante a vistoria verificamos a numeração predial 487 (Av. 2 - 194.574) fixada no avaliando, divergindo do número predial atual (nº 495 - Av. 7 - 194.574) constando em matrícula e IPTU.

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:	

No local, identificamos a numeração 487 e não 495 como indicado na matrícula.

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

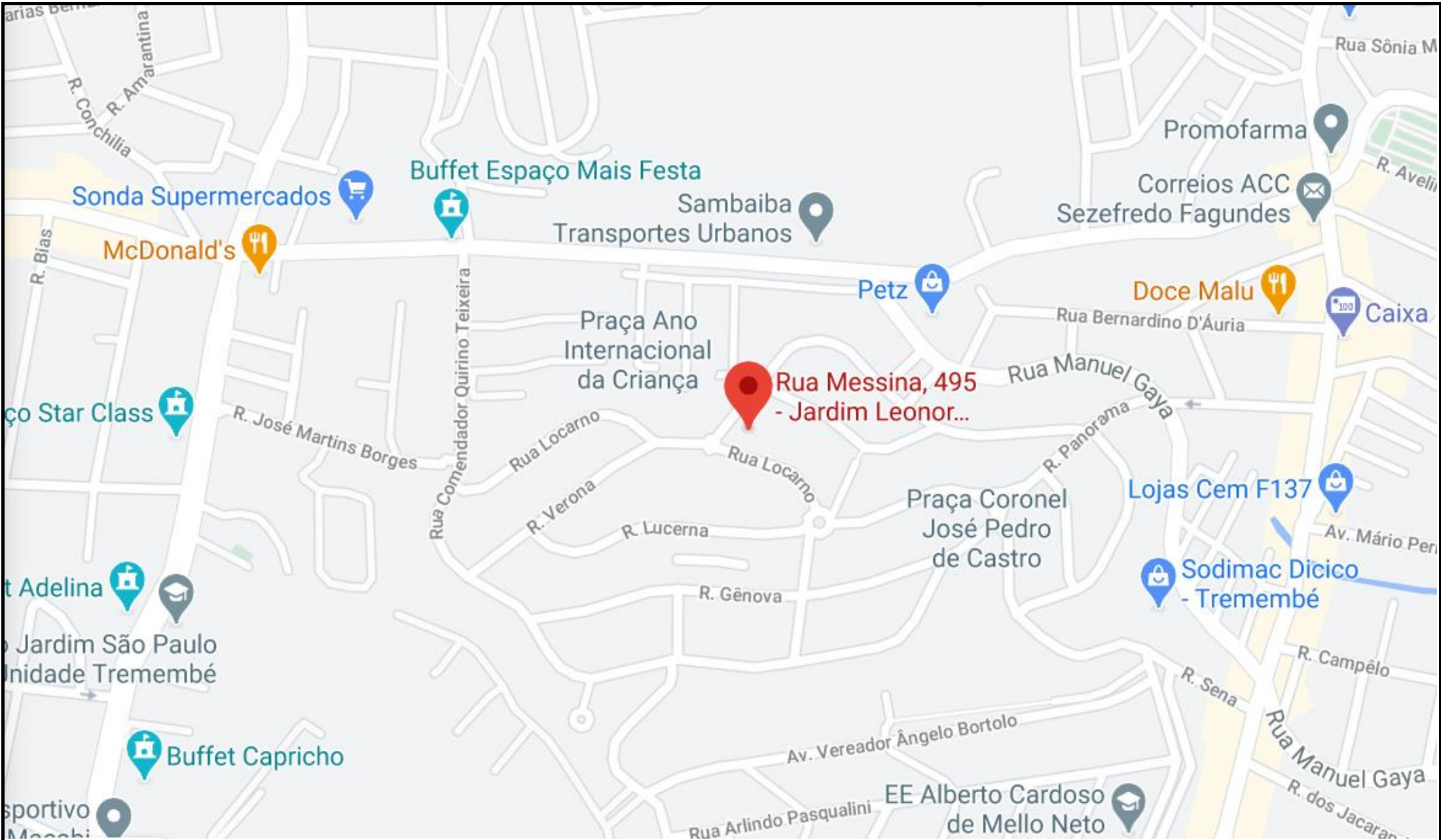
Atividade comercial exercida no local:	
Tempo de exercício das atividades:	Extintores? ☐ Hidrantes? ☐ Sprinklers? ☐

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MCDDM	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agencia Solicitante	Rafael Carneiro / São Paulo		
Data:	terça-feira, 24 de novembro de 2020				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Valor
194.574	070.355.0049-9	Casa Isolada	R\$1.199.523,77
Total			R\$1.200.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários Trata-se de município de grande porte, com aproximadamente 12.000.000 habitantes e alto desenvolvimento imobiliário.

sobre estrutura O imóvel está localizado em bairro distante aproximadamente 13 km do centro da cidade (principais vias de acesso são: Av. Nova Cantareira e Av. Cel. Sezefredo Fagundes), onde

da região: evidenciamos uso residencial e comércio 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.



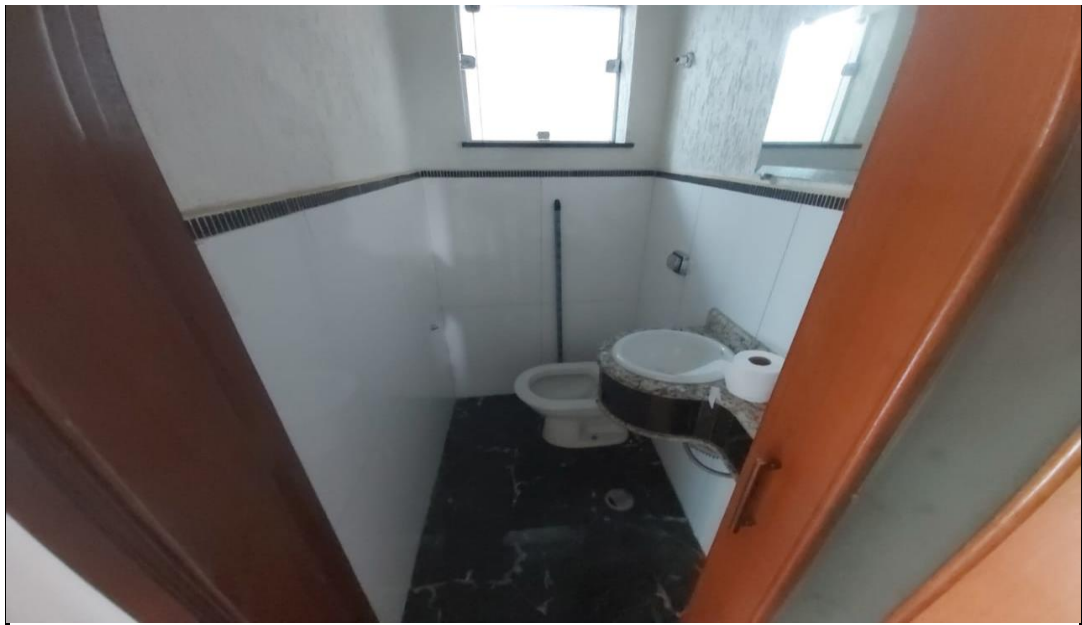
Descrição: Identificação Predial



Descrição: Garagem



Descrição: Sala



Descrição: Lavabo



Descrição: Área de Serviço



Descrição: Lavabo



Descrição: Cozinha



Descrição: Lavabo

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



Descrição: Suíte



Descrição: Banheiro Suíte



Descrição: Suíte



Descrição: Banheiro Suíte



Descrição: Suíte



Descrição: Banheiro Suíte



Descrição: Sacada



Descrição: Varanda

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 Messina	297		Lopes Palmas Imóveis	(11) 2994-4151	1.400.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	2,154	260,00	13,50	330,00	24/11/20
2	Rua Messina	s/nº		Carvalho & Uchoa Imóveis	(11) 4883-1260	850.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,743	230,00	10,00	230,00	24/11/20
3	Rua Martinho de Camargo	s/nº		Lello Imóveis	(11) 3018-0000	620.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	345,00	24/11/20
4	Rua Panorama	646		Mirante Imóveis	(11) 2971-7963	639.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	10,00	310,00	24/11/20
5	Rua Messina	s/nº		Lello Imóveis	(11) 3018-0000	1.299.000,00	1,00	25	70	3,00	20%	1,620	345,00	15,00	402,00	24/11/20
6	Sobrado, Jardim Leonor Mendes de Barros	s/nº		Escodelar Int. Imobiliária	(11) 2476-1887	1.700.000,00	1,00	15	70	2,00	20%	2,154	302,00	10,00	348,00	24/11/20

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1500,76
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		Averbado		Não Averbado			
Setor		Ac	180,00	Ac	80,00	Coef. Frente	1,00592927
Quadra		idade	15	idade	15	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	10,30	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	259,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	25,15	padrão	2,16	padrão	2,16		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

									Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente											
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	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	1.400.000,00	0,95	705.687,34	629.912,66	13,50	24,44	330,00	1.908,83	1,00	1,00	0,00	1.908,83	1,0000	1,0000	0,00	1.908,83	1,06185876	0,9473	-100,54	1.808,29								
2	850.000,00	0,95	418.990,47	391.909,53	10,00	23,00	230,00	1.703,95	1,00	1,00	0,00	1.703,95	1,0000	1,0000	0,00	1.703,95	1,00000000	1,0059	10,10	1.714,06								
3	620.000,00	0,95	0,00	591.480,00	10,00	34,50	345,00	1.714,43	1,00	1,00	0,00	1.714,43	1,0000	1,0000	0,00	1.714,43	1,00000000	1,0059	10,17	1.724,60								
4	639.000,00	0,95	0,00	609.606,00	10,00	31,00	310,00	1.966,47	1,00	1,00	0,00	1.966,47	1,0000	1,0000	0,00	1.966,47	1,00000000	1,0059	11,66	1.978,13								
5	1.299.000,00	0,95	584.134,73	655.111,27	15,00	26,80	402,00	1.629,63	1,00	1,00	0,00	1.629,63	0,9000	1,1111	181,07	1.810,70	1,08447177	0,9276	-118,03	1.511,60								
6	1.700.000,00	0,95	857.525,28	764.274,72	10,00	34,80	348,00	2.196,19	1,00	1,00	0,00	2.196,19	1,0000	1,0000	0,00	2.196,19	1,00000000	1,0059	13,02	2.209,21								
							Média	1.853,25				Média	1.853,25				Média	1.883,43				Média	1.824,32					
							L. Inf.	1.297,28				L. Inf.	1.297,28				L. Inf.	1.318,40				L. Inf.	1.277,02					
							L. Sup.	2.409,23				L. Sup.	2.409,23				L. Sup.	2.448,46				L. Sup.	2.371,61					
							Desvio	212,17				Desvio	212,17				Desvio	185,16				Desvio	241,64					
							CV	0,114				CV	0,114				CV	0,098				CV	0,132					
SIM																					SIM				NÃO			

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%	R8N	1.500,76			
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	15	70	2,50	20%	180,00	2,16	3.241,64	583.495,49	84,0%	489.913,65
Não Averbado	15	70	2,50	20%	80,00	2,16	3.241,64	259.331,33	84,0%	217.739,40
Comp 1	15	70	2,5	20%	260,00	2,15	3.232,64	840.485,63	84,0%	705.687,34
Comp 2	25	70	3,0	20%	230,00	1,74	2.615,82	601.639,68	69,6%	418.990,47
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	25	70	3,0	20%	345,00	1,62	2.431,23	838.774,76	69,6%	584.134,73
Comp 6	15	70	2,0	20%	302,00	2,15	3.232,64	976.256,39	87,8%	857.525,28