

Solicitante:	Daniel Queiroz	CPF:	986.486.838-15	Nº:	298
Endereço:	Rua Bento Gonçalves	Condomínio:	Edifício Spazio Pozelli	CEP:	03334-000
Complemento:	Apto. 182	Construtora:	Pozelli	UF:	SP
Bairro:	Tatuapé	Nº Matrícula:	211.567		
Cidade:	São Paulo				

<b>VALOR AVALIADO:</b> R\$ 1.100.000,00	Uso do Imóvel <b>Residencial</b>	Possui Habitabilidade? <b>SIM</b>
--	-------------------------------------	--------------------------------------

Padrão Construção:	Médio	DCE?	Não	Descrição da Vaga:	3 vagas
Tipo de Imóvel:	Apartamento			R\$/m²:	R\$ 7.801,42
Tipologia:	3 Suítes			Mercado:	Mediano

* Usar o total de banhos contando suite(s) já indicadas na tipologia do imóvel	Área Considerada (m²)	** Medir in loco e usar o coeficiente em número decimal (ex: 0,50).
	141,00	

Infraestrutura do Bairro				Área Coberta Padrão		Comercio e Serviços				
Água	Sim	Pavimentação	Sim	141,00		Metrô	Mais de 1000m	Comercio	Até 100m	
Esgoto	Sim	Guias e Sarjetas	Sim	Área de Varanda**		Ônibus	Até 100m	Praças e Parques	Até 500m	
Luz	Sim	Col. Lixo	Sim	m² (Coefi)		Bancos	Até 1000m	Entretenim	Até 500m	
Ilum. Pub.	Sim			Área de quintal ou terraço**		Hospital	Até 1000m	ento		
Telefonia	Sim			m² (Coefi)		Escola	Até 1000m			
Gás	Não									

Informações Complementares				Amostragem			
Fração Ideal (decimal)	0,026604	Porteiro 24hs	Sim	Tipologia	m²	R\$	R\$/m²
Valor da Taxa de Condomínio		Elevador?	Sim	Amostra 1	3 Suítes	1.100.000,00	7.801,42
Registro da(s) Vaga(s)				Amostra 2	3 Suítes	1.450.000,00	10.283,69
Número de unidades no condomínio	40			Amostra 3	3 Suítes	1.340.000,00	9.503,55
				Amostra 4	3 Suítes	1.300.000,00	9.219,86
				Amostra 5	3 Suítes	1.380.000,00	9.787,23
				Média		<b>R\$ 9.319,15</b>	

Detalhes Técnicos	Observações			
Vícios Construtivos?	Não	Conservação:	Bom	O imóvel avaliando está localizado no bairro Tatuapé, região predominantemente mista. No local constatamos edifícios de apartamentos residenciais de médio e alto padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 anos. Nas vias principais constatamos comércio de âmbito local e alguns prestadores de serviços. As principais vias de acesso são: Av. Salim Farah Maluf e Av. Ver. Abel Ferreira.
Área não averbada (m²)	0,00	Atesta a garantia?	Sim	

<b>Responsável Técnico</b>					
Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. Sánchez Galache				
CREA:	5060563873/D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda	Agencia Solicitante	Simone Garcia/ São Paulo		
Data:	quinta-feira, 29 de outubro de 2015 (Digitar apenas data neste campo)				



**Descrição da Compartimentação do Imóvel e Área de lazer do Condomínio**

Sala de estar/ jantar, sala de tv, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, terraço, lavabo e 3 dormitórios (3 suítes).

Foto Logradouro 1



Comentários:

Foto Logradouro 2



Comentários:

Foto Portaria/Frente do imóvel



Foto Portaria/Frente do imóvel



Sala de Estar



Comentário:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Gomes".

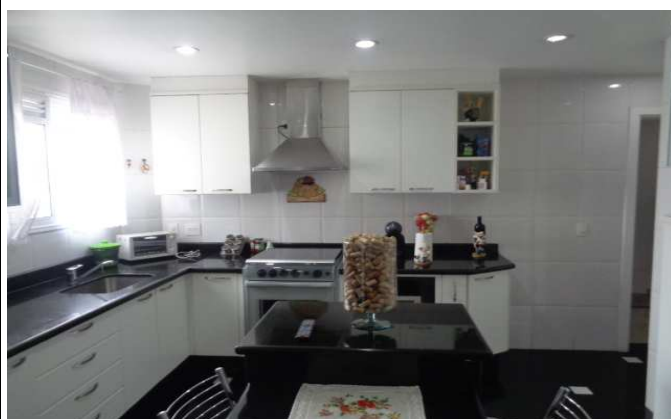
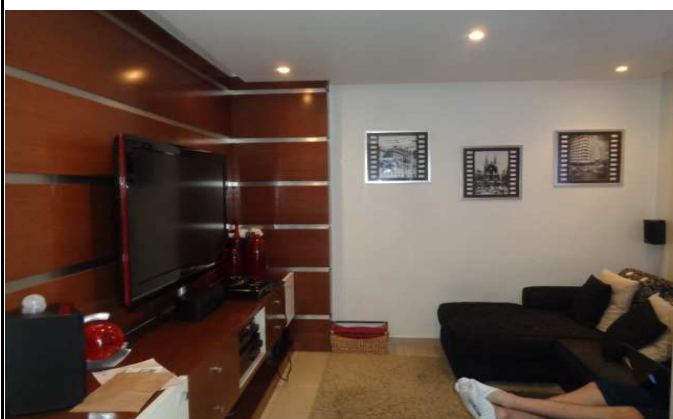
Sala de Jantar



Comentário:

Sala de Tv

Cozinha

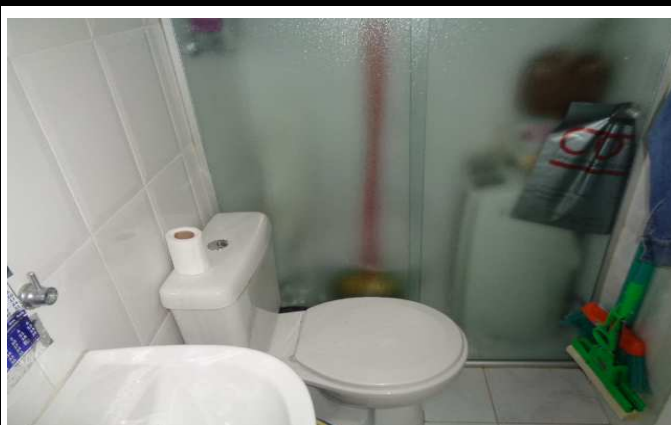
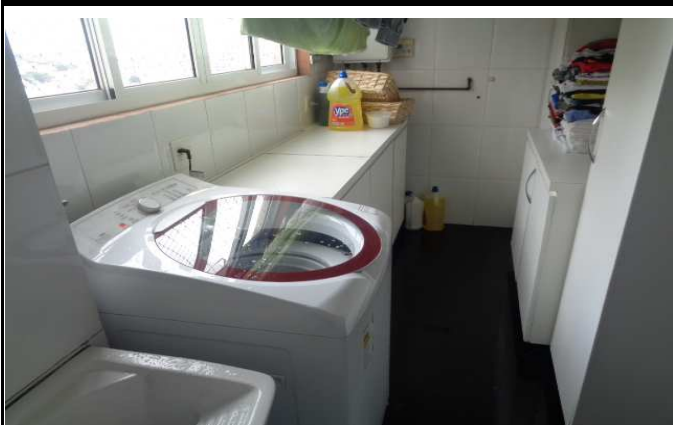


Comentário:

Comentário:

Área de Serviço

Banheiro de Serviço



Comentário:

Comentário:

Lavabo

Terraço



Comentário:

*Handwritten signature*

Comentário:

Dormitório (Suíte)



Comentário:

Banheiro Suíte



Comentário:

Outro Dormitório (Suíte)



Comentário:

Outro Banheiro Suíte



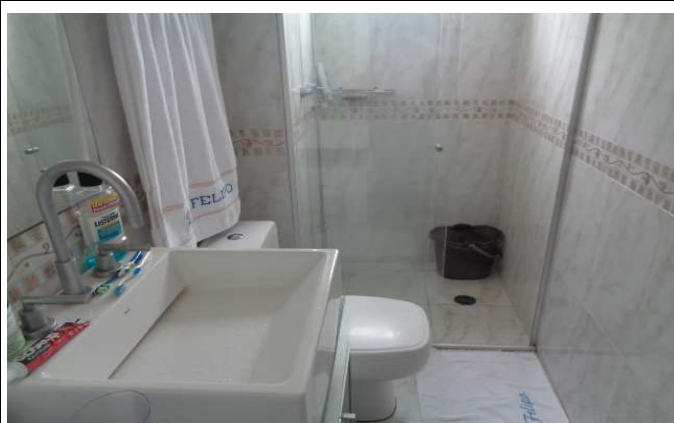
Comentário:

Outro Dormitório (Suíte)



Comentário:

Outro Banheiro Suíte



Comentário:

*Handwritten signature*

Piscina



Comentário:

Quadra



Comentário:

Sala de Jogos



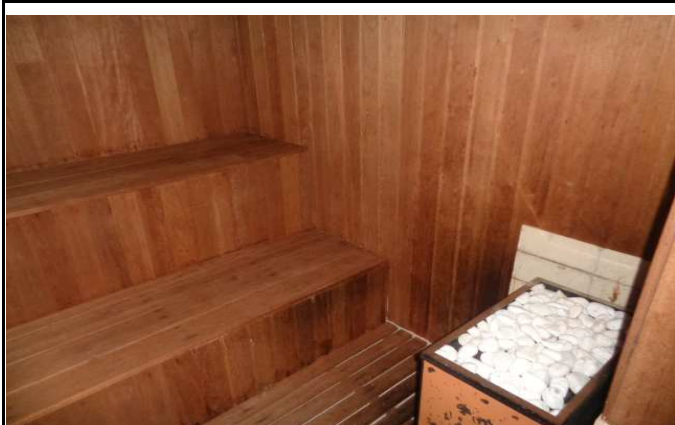
Comentário:

Sala de Ginástica



Comentário:

Sauna



Comentário:

*Handwritten signature*

Titulo Foto



Comentário:

**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	R. Bento Gonçalves	298	7º Andar	Evidence Imóveis	( 11 ) 3386-2222	Sr. Felipe	1.100.000,00	1,00	2,043	5	141,00	3	29/10/15
2	R. Bento Gonçalves	Ao lado do nº 331	18º Andar	Special Imóveis	( 11 ) 2672-7200	Sr. Bruno	1.450.000,00	1,00	2,172	0	141,00	3	29/10/15
3	R. Bento Gonçalves	Ao lado do nº 331	4º Andar	Corretor	( 11 ) 98551-2000	Sr. Dércio	1.340.000,00	1,00	2,172	0	141,00	3	29/10/15
4	R. Bento Gonçalves	200	6º Andar	Corretor	( 11 ) 98444-5111	Sr. Pedro	1.300.000,00	1,00	2,172	0	141,00	3	29/10/15
5	R. Bento Gonçalves	200	11º Andar	Evidence Imóveis	( 11 ) 3386-2222	Sr. Felipe	1.380.000,00	1,00	2,172	0	141,00	3	29/10/15
6	R. Bento Gonçalves	200	12º Andar	Evidence Imóveis	( 11 ) 3386-2222	Sr. Felipe	1.380.000,00	1,00	2,172	0	141,00	3	29/10/15

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,04
Quadra		idade	5
índice fiscal	1,00	AU	141,00
		vagas	3
		andar	18
			1,170

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

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	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 Fv)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.
1	1.100.000,00	0,90	7	141,00	7.021,28	1,00	1,00	0,00	7.021,28	3	1,0000	0,00	7.021,28	5	0,881	1,0000	0,00	7.021,28
2	1.450.000,00	0,90	18	141,00	9.255,32	1,00	1,00	0,00	9.255,32	3	1,0000	0,00	9.255,32	0	1,000	0,8811	-1.100,50	8.154,82
3	1.340.000,00	0,90	4	141,00	8.553,19	1,00	1,00	0,00	8.553,19	3	1,0000	0,00	8.553,19	0	1,000	0,8811	-1.017,01	7.536,18
4	1.300.000,00	0,90	6	141,00	8.297,87	1,00	1,00	0,00	8.297,87	3	1,0000	0,00	8.297,87	0	1,000	0,8811	-986,65	7.311,22
5	1.380.000,00	0,90	11	141,00	8.808,51	1,00	1,00	0,00	8.808,51	3	1,0000	0,00	8.808,51	0	1,000	0,8811	-1.047,37	7.761,14
6	1.380.000,00	0,90	12	141,00	8.808,51	1,00	1,00	0,00	8.808,51	3	1,0000	0,00	8.808,51	0	1,000	0,8811	-1.047,37	7.761,14
					<b>Média</b>	<b>8.457,45</b>								<b>Média</b>	<b>8.457,45</b>			
					L. Inf.	5.920,21								L. Inf.	5.920,21			
					L. Sup.	10.994,68								L. Sup.	10.994,68			
					Desvio	772,05								Desvio	772,05			
					CV	0,091								CV	0,091			
					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 homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
2,04	1,0000	0,00	7.021,28	7	1,060	1,1038	728,62	7.749,90	1,10	7.749,90	7.749,90	7.749,90	7.749,90
2,17	0,9406	-549,69	8.705,62	18	1,170	1,0000	0,00	9.255,32	0,82	7.605,13	7.605,13	7.605,13	7.605,13
2,17	0,9406	-507,99	8.045,20	4	1,030	1,1359	1.162,57	9.715,76	0,96	8.190,76	8.190,76	8.190,76	8.190,76
2,17	0,9406	-492,83	7.805,04	6	1,050	1,1143	948,33	9.246,20	0,94	7.766,72	7.766,72	7.766,72	7.766,72
2,17	0,9406	-523,16	8.285,35	11	1,100	1,0636	560,54	9.369,05	0,89	7.798,52	7.798,52	7.798,52	7.798,52
2,17	0,9406	-523,16	8.285,35	12	1,110	1,0541	476,14	9.284,65	0,88	7.714,12	7.714,12	7.714,12	7.714,12
				<b>Média</b>	<b>8.024,64</b>				<b>Média</b>	<b>9.103,48</b>			
				L. Inf.	5.617,25				L. Inf.	6.372,44			
				L. Sup.	10.432,03				L. Sup.	11.834,52			
				Desvio	575,34				Desvio	686,13			
				CV	0,072				CV	0,075			
				SIM				SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	141,00
Vu	7.804,19
<b>Valor total</b>	<b>1.100.390,93</b>