



<b>Logradouro:</b>	Rua Jair Martins Mil Homens	<b>Coord. Geog.:</b>	20°49'36.8"S 49°23'20.8"W
<b>Bairro:</b>	Jardim do Centro n°: 500	<b>Complemento:</b>	Sala 1303
<b>Município:</b>	São José do Rio Preto CEP: 15090-080	<b>Condomínio:</b>	Cond. Navarro Building
		<b>UF:</b>	SP

Características do Imóvel			
<b>Tipologia:</b>	Sala comercial	<b>Uso:</b>	Comercial
<b>Padrão construtivo:</b>	Escritório médio c/ elevador	<b>Estado de conservação:</b>	Entre novo e regular
<b>Nº de matrícula:</b>	103.583	<b>Nº do Cartório:</b>	R.I. de São José do Rio Preto
		<b>Dormitórios:</b>	0
		<b>Banheiro:</b>	1

Dimensões (m²) - Unidades em condomínio			
Área	Matrícula	IPTU	In loco
Útil/Privativa	38,83	77,31	38,83
Comum	38,4894	0	38,4894
Área total	77,3194	77,31	77,3194
Fração ideal (%)	0,24%	0	0,24%
Valor do Apartamento (Unidade em Condomínio)			
R\$ 406.000,00			

Vaga de Garagem - Unidades em Condomínio			
<b>Sem documentação:</b>		<b>SIM</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>NÃO</b>
<b>Nº Vagas vinculadas:</b>	1		
<b>Nº Vagas autônomas:</b>	0		
<b>Nº de matrícula:</b>	0		
<b>Outros (armário, escaninho, etc.):</b>	0		
Valor da vaga autônoma e outros:			
(valor em reais)			

Valor total de mercado
<b>R\$ 406.000,00</b>
Quatrocentos E Seis Mil Reais
R\$ 10.455,83

Observações de Análise do Imóvel

Cushman & Wakefield	Responsável técnico
São Paulo, 03 de janeiro de 2023	
Realização da vistoria: 03/01/2024	MARCO FLAVIO CAPO GRANATA Engenheiro Civil - CREA: 5061528212/SP

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

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	Pintura Lisa	Gesso	1
Lavabo	Pintura Lisa	Gesso	1
Copa	Pintura Lisa	Gesso	1
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	406.000,00	Entre novo e regular	Padrão médio c/ eleva	6,00	0	77,31	10.455,83
1	480.000,00	Entre novo e regular	Médio	11,00	48	0,00	10.000,00
2	420.000,00	Entre novo e regular	Médio	6,00	39	0,00	10.769,23
3	380.000,00	Regular	Médio	20,00	38	73,00	10.000,00
4	490.000,00	Entre novo e regular	Médio	6,00	46	71,00	10.652,17
5	355.000,00	Regular	Médio	20,00	38	72,00	9.342,11
6	390.000,00	Entre novo e regular	Médio	6,00	38	0,00	10.263,16

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	Av. Jair Martins Mil Homens	500	-
1	José Martins Filho, 300 -		<a href="http://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-jardim-maraçana-de-299046178">/www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-para-venda-em-jardim-maraçana-de-299046178</a>
2	Mil Homens, 500 - Cond		<a href="http://www.imovelweb.com.br/imovel/sala-comercial-vila-sao-jose-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-39m2-venda-RS3">om.br/imovel/sala-comercial-vila-sao-jose-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-39m2-venda-RS3</a>
3	Meu Strazzi, 325 - Edifício		<a href="http://www.imovelweb.com.br/imovel/sala-comercial-vila-sinibaldi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-38m2-venda-RS3">om.br/imovel/sala-comercial-vila-sinibaldi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-38m2-venda-RS3</a>
4	Mil Homens, 500 - Cond		<a href="http://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-diferenciada-andar-alto-alugada-e-a-venda-no-298389532">/www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-diferenciada-andar-alto-alugada-e-a-venda-no-298389532</a>
5	Meu Strazzi, 325 - Edifício		<a href="http://www.imovelweb.com.br/imovel/sala-comercial-vila-sinibaldi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-38m2-venda-RS3">om.br/imovel/sala-comercial-vila-sinibaldi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-38m2-venda-RS3</a>
6	Mil Homens, 500 - Cond		<a href="http://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-venda-em-sao-jose-do-rio-preto-sp-0-29592549">www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-venda-em-sao-jose-do-rio-preto-sp-0-29592549</a>

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Vista da rua



Vista da rua



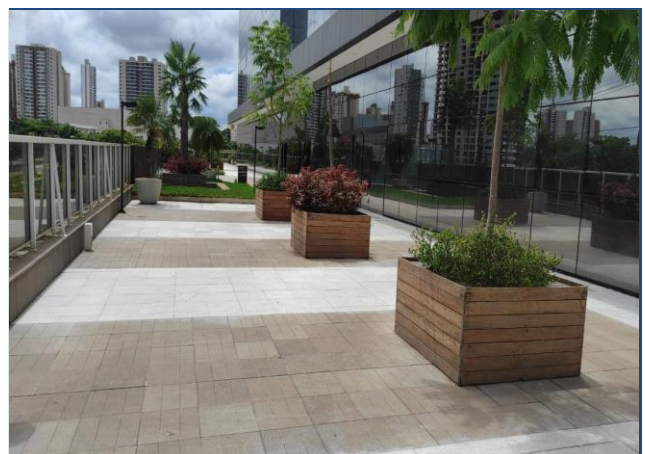
Identificação da rua



Vizinho esquerdo

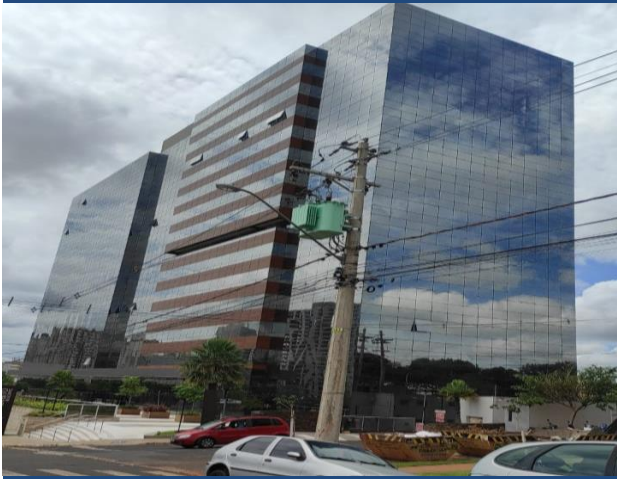


Vista frente



Área comum

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada principal



Identificação do condomínio



Hall de entrada



Hall de entrada



Hall elevadores



Andar avaliando

2 - FOTOS DO IMÓVEL



Corredor acesso as unidades



Corredor acesso as unidades



Identificação andar avaliando



Unidade vizinha



Unidade vizinha



Unidade vizinha

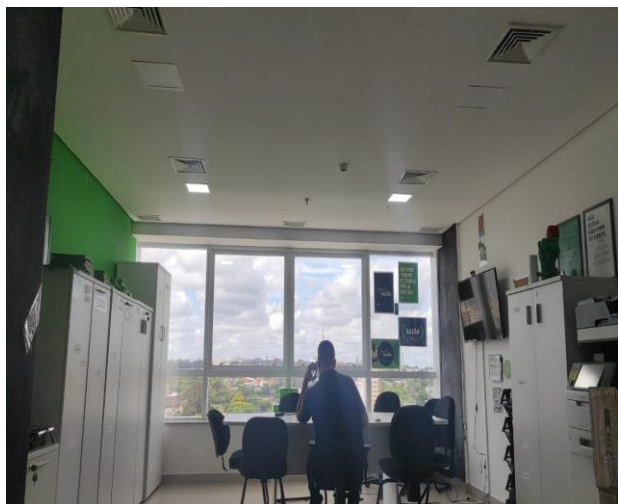
**2 - FOTOS DO IMÓVEL**



**Unidade avaliando**



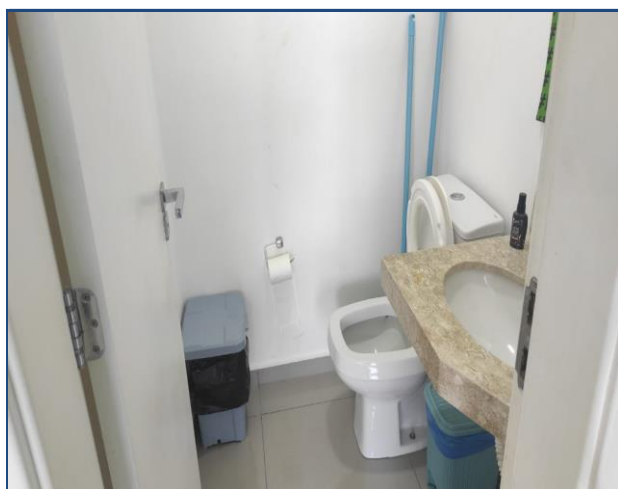
**Escritório**



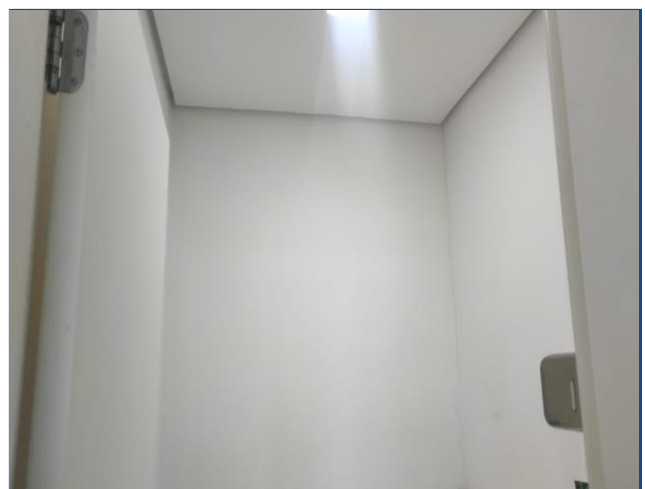
**Escritório**



**Escritório**

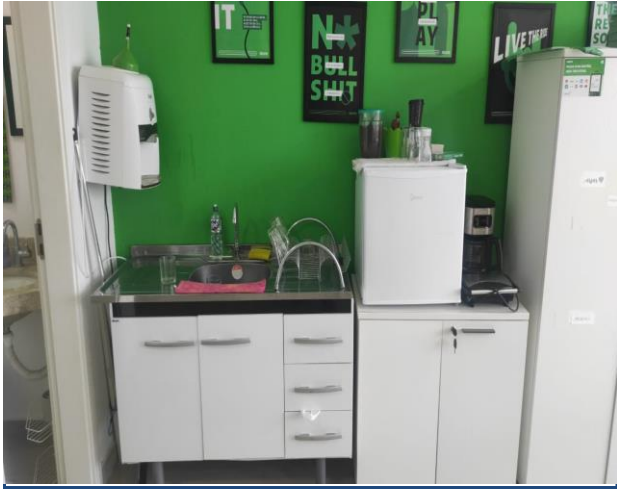


**Lavabo**

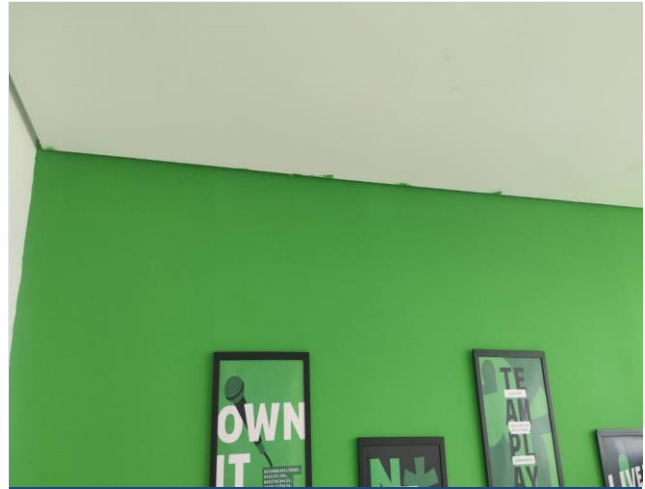


**Lavabo**

2 - FOTOS DO IMÓVEL



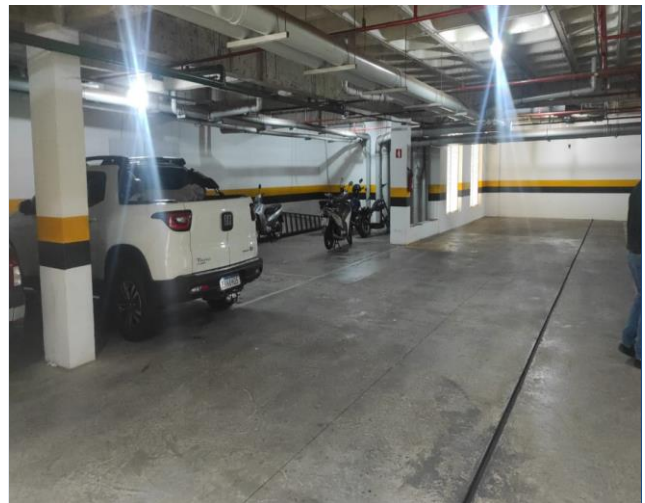
Copa



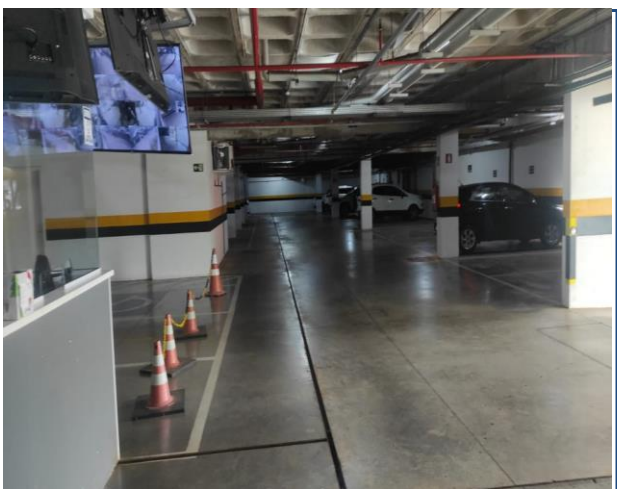
Copa



Garagem (vaga indeterminada com manobrista)



Garagem (vaga indeterminada com manobrista)



Garagem (vaga indeterminada com manobrista)



Garagem (vaga indeterminada com manobrista)

**3 - ELEMENTOS PESQUISADOS**


Amostra nº. 1		Data		03/01/24	
Endereço:	R. Antonio José Martins Filho, 300 - Onix Center				
Bairro:	Jardim Maracanã	Cidade:	São José do Rio Preto	UF:	SP
Imóvel:	SALA	Andar	8	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	48,00	Idade Aparente (anos):	11,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Entre novo e regular		
Nº de Banheiros	2	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	480.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$10.000,00		
Fonte / Telefone:	(17) 3014-9292		Evento	oferta	
OBS:	Sala comercial.				



Amostra nº. 2		Data		03/01/24	
Endereço:	Rua Jair Martins Mil Homens, 500 - Cond. Navarro Building				
Bairro:	Vila São José	Cidade:	São José do Rio Preto	UF:	SP
Imóvel:	SALA	Andar	10	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	39,00	Idade Aparente (anos):	6,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	-	Estado de conservação:	Entre novo e regular		
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	420.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$10.769,23		
Fonte / Telefone:	Esdras Beigo - Jales Imóveis ( 17) 99185-8065.		Evento	oferta	
OBS:	Sala comercial.				



Amostra nº. 3		Data		03/01/24	
Endereço:	Av. Romeu Strazzi, 325 - Edifício Totalité				
Bairro:	Vila Sinibaldi	Cidade:	São José do Rio Preto	UF:	SP
Imóvel:	SALA	Andar	1	Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	38,00	Idade Aparente (anos):	20,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	73,00	Estado de conservação:	Regular		
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	380.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$10.000,00		
Fonte / Telefone:	IMOBILIÁRIA TESS - (17) 3214-9494		Evento	oferta	
OBS:	Sala comercial.				



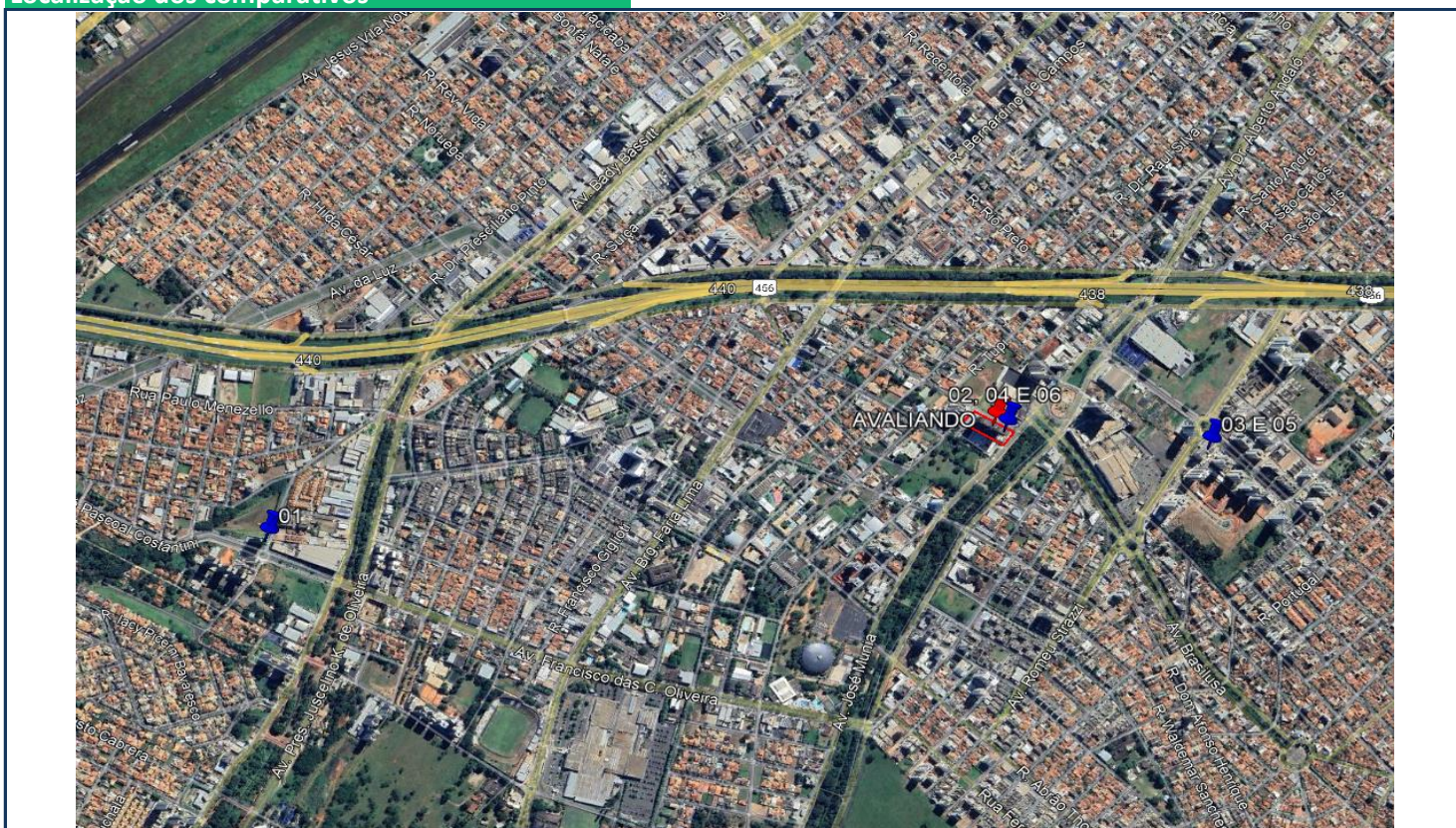
Amostra nº. 4		Data		03/01/24	
Endereço:	Rua Jair Martins Mil Homens, 500 - Cond. Navarro Building				
Bairro:	Jardim do Centro	Cidade:	São José do Rio Preto	UF:	SP
Imóvel:	SALA	Andar		Padrão de Construção:	Médio
Área Privativa/Construída (m²)	46,00	Idade Aparente (anos):	6,00	Vida útil	80
Área Terreno (m²)	71,00	Estado de conservação:	Entre novo e regular		
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	1		
Valor total (R\$)	490.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$10.652,17		
Fonte / Telefone:	ARBO IMÓVEIS - (11) 4040-3939		Evento	oferta	
OBS:	Sala comercial.				

## ELEMENTOS PESQUISADOS

	<b>Amostra nº. 5</b>				<b>Data</b>		03/01/24			
	Endereço:		Avenida Romeu Strazzi, 325 - Edifício Totalité							
	Bairro:		Vila Sinibaldi		Cidade:		São José do Rio Preto	UF:	SP	
	Imóvel:		SALA	Andar	3	Padrão de Construção:		Médio		
	Área Privativa/Construída (m²)		38,00		Idade Aparente (anos):		20,00	Vida útil		80
	Área Terreno (m²)		72,00		Estado de conservação:		Regular			
	Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas		1			
	Valor total (R\$)		355.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$9.342,11			
	Fonte / Telefone:		Imchave - (17) 99706-5087				Evento	oferta		
	OBS:		Sala comercial.							

	<b>Amostra nº. 6</b>				<b>Data</b>		03/01/24			
	Endereço:		Rua Jair Martins Mil Homens, 500 - Cond. Navarro Building							
	Bairro:		Jardim do Centro		Cidade:		São José do Rio Preto	UF:	SP	
	Imóvel:		SALA	Andar		Padrão de Construção:		Médio		
	Área Privativa/Construída (m²)		38,00		Idade Aparente (anos):		6,00	Vida útil		80
	Área Terreno (m²)		-		Estado de conservação:		Entre novo e regular			
	Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas		1			
	Valor total (R\$)		390.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$10.263,16			
	Fonte / Telefone:		AFJC IMOVEIS - (11) 3074-3600				Evento	oferta		
	OBS:		Sala comercial.							

### Localização dos comparativos



# Mapa de Quadra



MODELO V16\_10/10/2022

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:	III	Grau de Precisão:	III
Metodologia:	Tratamento por Fatores <b>OK</b>		

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	48,00	R\$ 480.000,00	10.000,00	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.547,82	10.547,82
2	39,00	R\$ 420.000,00	10.769,23	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.245,15	10.245,15
3	38,00	R\$ 380.000,00	10.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,03	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 11.275,84	11.275,84
4	46,00	R\$ 490.000,00	10.652,17	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.671,86	10.671,86
5	38,00	R\$ 355.000,00	9.342,11	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.258,47	10.258,47
6	38,00	R\$ 390.000,00	10.263,16	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 9.681,44	9.681,44

(1) - Fonte	(4) - Fator Andar	(7) - Localização	(10) - Físico	MÉDIAS DAS AMOSTRAS:	10.446,76
(2) - Outro	(5) - Transposição	(8) - Fator Padrão de Construção	(11) - Amenidades (outros)	Saneamento das Amostras (+/- 30%)	Valor Mínimo 7.312,73
(3) - Fator Vaga/Terreno	(6) - Idade e Estado de Conservação	(9) - Área	(12) - Outro	Valor Máximo	13.580,79

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	Novo e Regular	#VALOR!	#VALOR!	20%	#VALOR!
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)		
	0,00	1,82	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!		

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado	UNITIAC
		1,00		#VALOR!

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

Área do terreno:		13,30 m²	Valor m²:		Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,0000	Valor Terreno:	
Área da Edificação:		38,83 m²	Valor m²:	R\$ 10.446,76	Coef. Deprec.:	1,00	Fator Comercialização:	1,0000	Valor Edificação :	R\$ 405.647,83
Valor Imóvel:		R\$ 405.647,83			Valor Final da Avaliação conforme o mercado:				R\$ 406.000,00	

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:	R\$	
Valor Edificação:	R\$	406.000,00
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	R\$	406.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Diagnóstico de Mercado: 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 alto, 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 salas comerciais para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 9.342/m² a R\$ 10.652/m² e áreas variando de 38m² a 48m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses;