

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 1257

Área Total do Terreno (m²)	348,25
Área Privativa ou Construída (m²)	228,75
Endereço Completo	RUA GOMES DE SOUSA, N° 525, QUADRA 68, LOTE 07, SETOR 001, DISTRITO 01, CENTRO
Cidade/UF	Balsas - MA
CEP	65800-000

"Lote urbano irregular 07 com área de 348,25m², Rua Gomes de Sousa, Quadra 68, Centro, nesta Cidade de Balsas /MA, medindo 04,00. (quatro metros) de frente para citada Rua Gomes de Sousa; 18,00m (dezoito metros) no lado direito, limitando-se com o lote 23; 20,00 (vinte metros) no lado esquerdo, sendo 05,00m., com o Lote 06, 06,00m., com o Lote 05 e 09,00m., com o lote 04; e 22,00m (vinte e dois metros) de fundo, limitando-se com o Lote 08 (hospital. Inscrição cadastral n° 01.01.0068.0007.000." conforme a Av3 - RETIFICAÇÃO... da certidão de matrícula n° 20.588 emitida pelo 1º TABELIONATO DE NOTAS DE BALSAS/MA em 25 de novembro de 2021.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 393,30

**PRESENTE NO ANEXO I DESTE
DOCUMENTO**

[illegible]

MICROLOCALIZAÇÃO



PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

VERDE: Aspecto benéfico para a garantia e, consequentemente, operação.
AMARELO: Aspecto de alerta para a garantia e, consequentemente, operação.
VERMELHA: Aspecto prejudicial a operação, pois indisponibiliza a garantia.



Área construída considerada

228,75m²

Área construída obtida via

CND DO IPTU

- * Cabe frisar que análise da garantia foi feita sem termos acesso as fotos internas do imóvel, de modo, portanto que tivemos que proceder com a avaliação supondo quais são as características qualitativas da benfeitoria internamente (idade estimada, padrão construtivo e estado de conservação) com base na imagem da fachada datada de 07/2022 vista através do Google Street View. Análise somente seguiu dessa forma a pedido da área comercial por se tratar de uma operação advinda de um Parceiro Elite. Diante disso, é de suma importância que em caso de evolução da operação, cliente envie fotos internas do imóvel para que possamos verificar suas características qualitativas supracitadas e assim validar toda a valoração feita.

FOTOS



ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - SOBRADO RESIDENCIAL SITUADO À RUA GOMES DE SOUSA, Nº 525, QUADRA 68, LOTE 07, SETOR 001, DISTRITO 01, CENTRO, EM BALSAS/MA								
Análise de Garantia								
Método de Avaliação:			Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio	
A01	Casa Residencial	Rua Não Informada - Setor Industrial	R\$ 990.000,00	175,00 m²	0,90	R\$ 5.091,43 / m²	https://www.maisimoveisv/	
A02	Casa Residencial	Rua Não Informada - Catumbi	R\$ 500.000,00	146,00 m²	0,90	R\$ 3.082,19 / m²	https://www.maisimoveisv/	
A03	Casa Residencial	Rua 15 - Manoel Novo	R\$ 650.000,00	160,35 m²	0,90	R\$ 3.648,27 / m²	https://www.lopes.com.br/	
A04	Casa Residencial	Rua Dr. Jamildo - São Luís	R\$ 950.000,00	176,00 m²	0,90	R\$ 4.857,95 / m²	http://www.sportelacorretc	
						Valor Médio	R\$ 4.169,96 / m²	
						Valor Mediano	R\$ 4.253,11 / m²	
						Fator de Homogeneização:	30,00%	
						Limite Superior:	R\$ 5.420,95 / m²	
						Limite Inferior:	R\$ 2.918,97 / m²	
Amostra Homogeneizada:								
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fatos Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio	
A01	Casa Residencial	Rua Não Informada - Setor Industrial	R\$ 990.000,00	175,00 m²	0,90	R\$ 5.091,43 / m²	https://www.maisimoveisv/	
A02	Casa Residencial	Rua Não Informada - Catumbi	R\$ 500.000,00	146,00 m²	0,90	R\$ 3.082,19 / m²	https://www.maisimoveisv/	
A03	Casa Residencial	Rua 15 - Manoel Novo	R\$ 650.000,00	160,35 m²	0,90	R\$ 3.648,27 / m²	https://www.lopes.com.br/	
A04	Casa Residencial	Rua Dr. Jamildo - São Luís	R\$ 950.000,00	176,00 m²	0,90	R\$ 4.857,95 / m²	http://www.sportelacorretc	
						Valor Médio	R\$ 4.169,96 / m²	
						Valor Mediano	R\$ 4.253,11 / m²	
						Coefficiente de Liquidez:	67,85%	
						Valor m² Mercado:	R\$ 4.169,96	
						Valor m² Líquido:	R\$ 2.829,32	
						Metragem Garantia (m²):	228,75 m²	
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 953.878,60					
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 647.206,63					

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO