

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 3803



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	764,00
Área Privativa ou Construída (m²)	402,01
Endereço Completo	RUA RAUL PEREIRA, Nº 8, LOTE 08, QUARTEIRÃO (QUADRA) D, VILA BALNEÁRIA, JARDIM PAULISTA, OLHO D'ÁGUA
Cidade/UF	São Luís - MA
CEP	65065-380

Descrição:

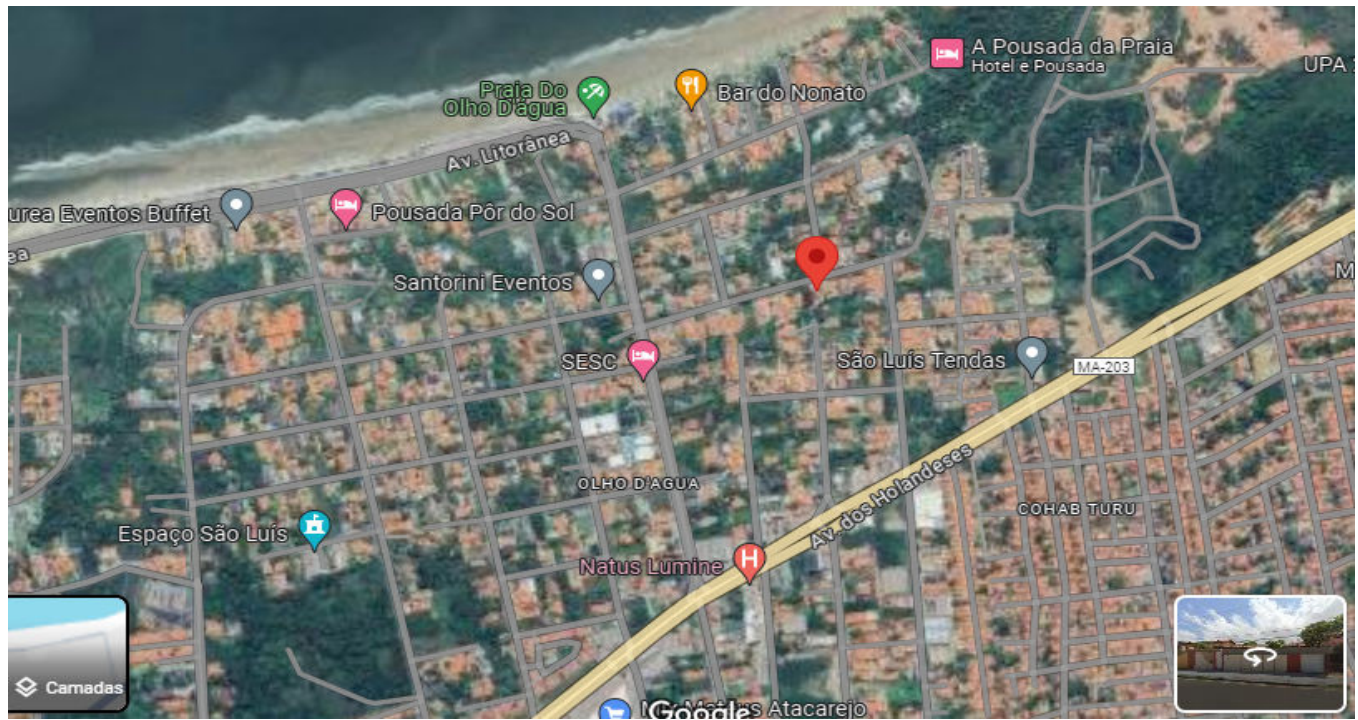
"Lote de terreno próprio sob o nº 08 (oito), Quarteirão D, situado na Rua Dr. Raul Pereira, da Vila Balneária, Jardim Paulista, no lugar denominado Olho D'Água, nesta Cidade, com as seguintes dimensões, limites e área: - mede de frente ao Norte 20,00m e limita-se com a Rua Dr. Raul Pereira; lateral direita, mede 33,00m e limita-se com a Rua Domingos Rodrigues; lateral esquerda, mede 34,00 e limita-se com o lote nº 07, da Rua Dr. Raul Pereira; fundo, mede 20,00m e limita-se com terreno devoluto ao Sul... fez construir no lote de terreno próprio, nº.08, da Quadra D, situado na Rua Dr. Raual Pereira, Vila Balneária, Jardim Paulista, no lugar denominado Olho D'Água, desta Cidade, um prédio residencial de um pavimento, estilo moderno, construção em alvenaria de tijolos, pedra, barro, cimento, coberto com telhas tipo canal, quintal murado, piso em cerâmica vermelha, vitrificada em tacos, com as seguintes dependências:- living, hall, cozinha, dois quartos, duas suítes, sala de estar, um banheiro social, dependência de empregada, garagem, terraça, sala de jantar, lavabo, lavanderia..." Conforme a certidão de matrícula nº 1309, livro 2 emitida pelo 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS - MA.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	NÃO INFORMADO

AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



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.

 Legenda

Área Construída Do Imóvel

Área construída considerada

402,01m²

Área construída obtida via

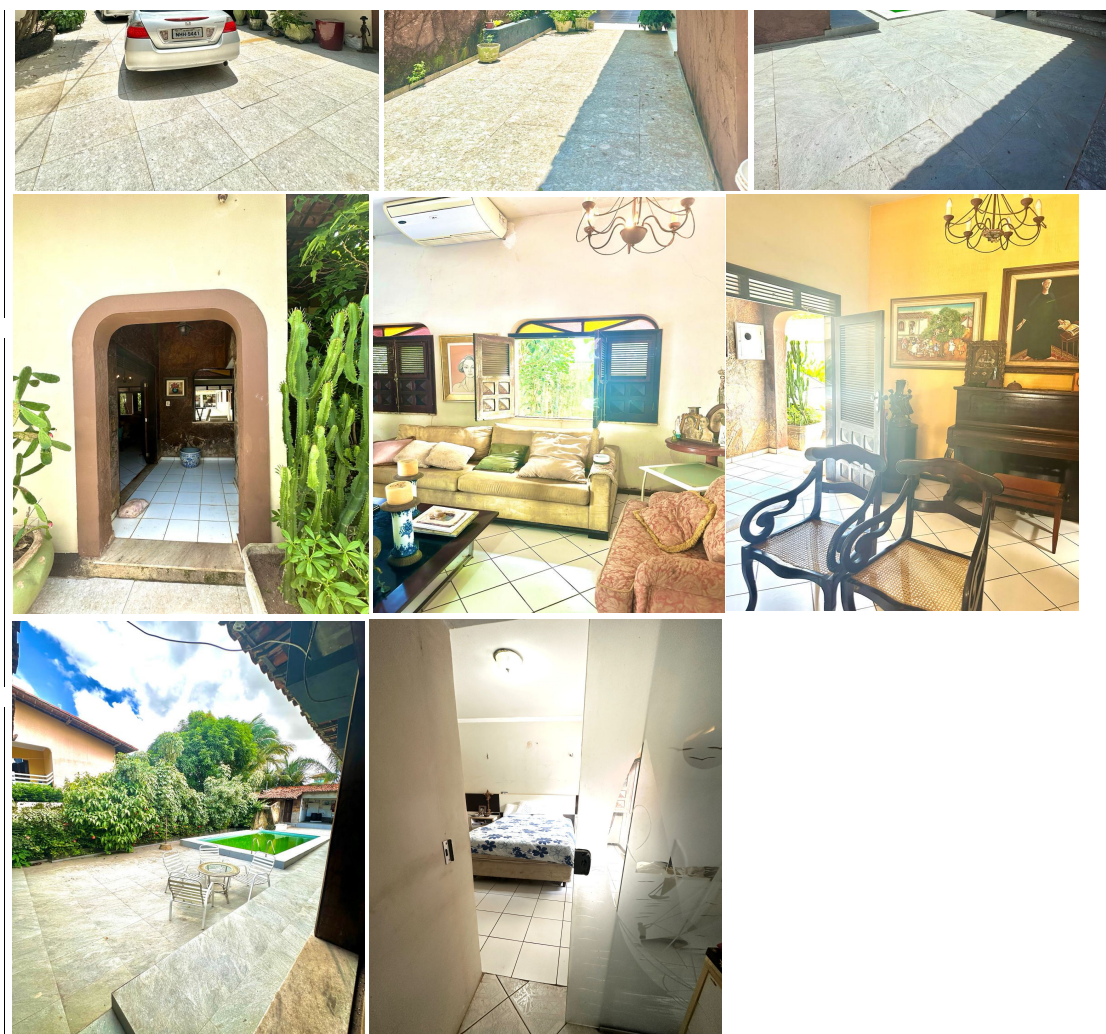
Boletim de Cadastro Imobiliário

OBSERVAÇÕES:

- Construção consta averbada porém não consta sua metragem. Por esse motivo, extraiu-se o valor da área construída da casa residencial de seu Boletim de Cadastro Imobiliário junto à Prefeitura Municipal de São Luís/MA, que por sua vez expressa um valor de área total construída condizente com a realidade da garantia.
- Descrição do terreno na Certidão de Matrícula do imóvel não informa o valor de sua área superficial, de modo ainda que não é possível calculá-la por se tratar de um polígono irregular em que sabemos apenas as medidas dos lados e não suas angulações internas. Boletim de Cadastro Imobiliário por outro lado atesta que terreno possui uma área de 764,00m², valor este que foi considerado em nossa análise por ser condizente com a realidade da garantia observada via fotos e visualização de satélite.

FOTOS





RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - RUA RAUL PEREIRA, Nº 8, LOTE 08, QUARTEIRÃO (QUADRA) D, VILA BALNEÁRIA, JARDIM PAULISTA, OLHO D'ÁGUA, EM SÃO LUÍS/MA							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:		Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Sobrado Residencial	Rua Não Informada - Olho D'Água	R\$ 1.400.000,00	400,00 m²	0,90	R\$ 3.150,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A02	Casa Residencial	Avenida São Luís Rei de França - Olho D'Água	R\$ 1.850.000,00	238,00 m²	0,90	R\$ 6.995,80 / m²	https://www.zapimoveis.co
A03	Sobrado Residencial	Rua Não Informada - Araçagy	R\$ 990.000,00	450,00 m²	0,90	R\$ 1.980,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A04	Casa Residencial	Rua da Mata - Olho D'Água	R\$ 2.700.000,00	300,00 m²	0,90	R\$ 8.100,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A05	Sobrado Residencial	Rua Raul Pereira - Olho D'Água	R\$ 950.000,00	600,00 m²	0,90	R\$ 1.425,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A06	Casa Residencial	Rua da União, 23 - Olho D'Água	R\$ 2.700.000,00	650,00 m²	0,90	R\$ 3.738,46 / m²	https://www.zapimoveis.co
A07	Sobrado Residencial	Avenida New York - Araçagy	R\$ 1.300.000,00	372,29 m²	0,90	R\$ 3.142,71 / m²	https://www.zapimoveis.co
						Valor Médio	R\$ 4.076,00 / m²
						Valor Mediano	R\$ 3.150,00 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 5.298,79 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 2.853,20 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Sobrado Residencial	Rua Não Informada - Olho D'Água	R\$ 1.400.000,00	400,00 m²	0,90	R\$ 3.150,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A06	Casa Residencial	Rua da União, 23 - Olho D'Água	R\$ 2.700.000,00	650,00 m²	0,90	R\$ 3.738,46 / m²	https://www.zapimoveis.co
A07	Sobrado Residencial	Avenida New York - Araçagy	R\$ 1.300.000,00	372,29 m²	0,90	R\$ 3.142,71 / m²	https://www.zapimoveis.co
						Valor Médio	R\$ 3.343,72 / m²
						Valor Mediano	R\$ 3.150,00 / m²
						Coefficiente de Liquidez:	71,10%
						Valor m² Mercado:	R\$ 3.343,72
						Valor m² Líquido:	R\$ 2.377,39
						Metragem Garantia (m²):	402,01 m²
Valor de Avaliação de Mercado		R\$ 1.344.210,60					
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada		R\$ 955.733,74					

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO