

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 3334



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m ²)	45,92
Área Privativa ou Construída (m ²)	129,63
Endereço Completo	APARTAMENTO N° 141 (COBERTURA) DO EDIFÍCIO PAÇO IMPERIAL, SITUADO À AVENIDA COMENDADOR PEREIRA INÁCIO N° 391, REGIÃO SUL (JARDIM SANTA LUCINDA)
Cidade/UF	Sorocaba - SP
CEP	18030-005

Descrição:

O apartamento de número 141, localizado no 14º andar ou 16º pavimento do Edifício Paço Imperial, com frente para a Avenida Comendador Pereira Ignácio, nº 391, com a área útil de 129,63 m², área total de 165,73 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,06122% do terreno no seu todo. Confronta pela frente com parte da garagem do Edifício e Avenida Comendador Pereira Ignácio, pelo lado esquerdo com a unidade autônoma de nº 142, pelo lado direito com a parte lateral da garagem que dá para os terrenos de Thomaz Mauro Maiello, e pelos fundos com hall de circulação do andar, poço dos elevadores, caixa de escadas e parte da garagem que dá para os terrenos de Thomaz Mauro Maiello.- O Edifício acima mencionado acha-se construído no terreno situado à Avenida Comendador Pereira Ignácio, no seu lado ímpar, com a área de 1.500,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa na Avenida Comendador Pereira Ignácio nas divisas de Irmãos Vettorazzo, e segue pela mesma Avenida na extensão de 13,00 metros; deflete à esquerda e segue, por uma linha inclinada, na extensão de 43,35 metros; deflete à direita e segue na extensão de 6,20 metros; deflete à esquerda e segue em linha reta na extensão de 24,32 metros; faz quadra à esquerda e segue na extensão de 33,00 metros, até alcançar as divisas de Afonso Celso e outros ou sucessores, confrontando nestas quatro faces com a parte remanescente do terreno de Thomaz Mauro Maiello ou sucessores; deflete à esquerda e segue na extensão de 25,47 metros, confrontando com Afonso Celso e outros ou sucessores; deflete à esquerda e segue na extensão de 4,10 metros; deflete à direita e segue em linha reta na extensão -de 37,50 metros; confrontando nestas duas faces, com propriedades de Irmãos Vettorazzo, até alcançar a Avenida Comendador Pereira Ignácio, ponto de partida. Conforme Certidão de Matrícula 20.342 do 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SOROCABA-SP, emitida em 29/12/2022.

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

AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO

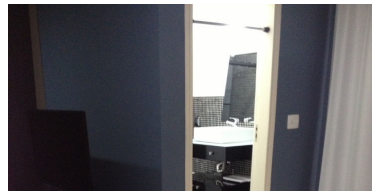
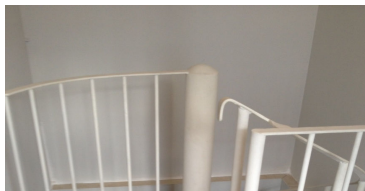
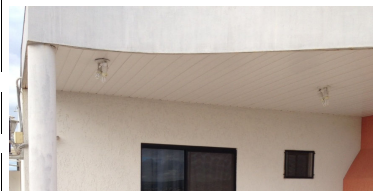


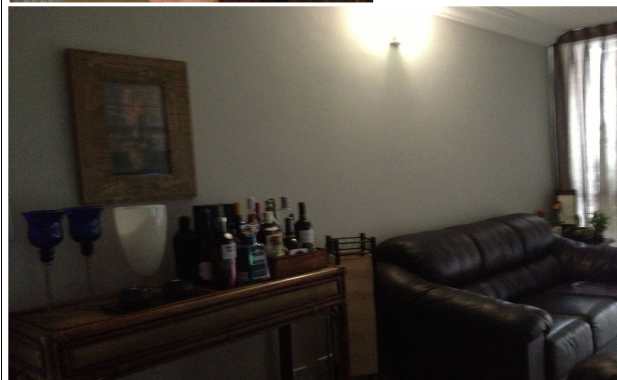


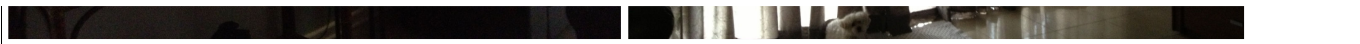
MICROLOCALIZAÇÃO



FOTOS







RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - APARTAMENTO Nº 141 (COBERTURA) DO EDIFÍCIO PAÇO IMPERIAL, SITUADO À AVENIDA COMENDADOR PEREIRA INÁCIO Nº 391, REGIÃO SUL (JARDIM SANTA LUCINDA), EM SOROCABA/SP							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:		Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Cobertura Duplex	Nome do Edifício Não Informado - Parque Campolim	R\$ 750.000,00	125,00 m²	0,90	R\$ 5.400,00 / m²	https://www.vivareal.com.br
A02	Cobertura Duplex	Condomínio Residencial Mediterraneo - Rua Carlos Eugênio de Siqueira Salerno, 515	R\$ 620.000,00	176,00 m²	0,90	R\$ 3.170,45 / m²	https://www.vivareal.com.br
A03	Cobertura Duplex	Condomínio Edifício Leblon - Rua da Penha, 992	R\$ 1.450.000,00	315,00 m²	0,90	R\$ 4.142,86 / m²	https://www.vivareal.com.br
A04	Cobertura Duplex	Nome do Edifício Não Informado - Avenida General Osório, Vila Trujillo	R\$ 750.000,00	177,00 m²	0,90	R\$ 3.813,56 / m²	https://www.vivareal.com.br
A05	Cobertura Duplex	Condomínio Edifício Silvestre Ferraz - Rua Duque de Caxias, 307	R\$ 799.000,00	198,00 m²	0,90	R\$ 3.631,82 / m²	https://www.vivareal.com.br
A06	Cobertura	Condomínio Edifício Saint Germain - Rua Vicência Faria Versage, 399	R\$ 1.350.000,00	210,00 m²	0,90	R\$ 5.785,71 / m²	https://www.vivareal.com.br
A07	Cobertura Duplex	Condomínio Edifício Piazza Di Spagna - Avenida Dr. Afonso Vergueiro, 1810	R\$ 1.200.000,00	150,00 m²	0,90	R\$ 7.200,00 / m²	https://www.vivareal.com.br
A08	Cobertura Duplex	Condomínio Edifício Silvestre Ferraz - Rua Duque de Caxias, 307	R\$ 1.300.000,00	198,00 m²	0,90	R\$ 5.909,09 / m²	https://www.vivareal.com.br
						Valor Médio	R\$ 4.881,69 / m²
						Valor Mediano	R\$ 4.771,43 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 6.346,19 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 3.417,18 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Cobertura Duplex	Nome do Edifício Não Informado - Parque Campolim	R\$ 750.000,00	125,00 m²	0,90	R\$ 5.400,00 / m²	https://www.vivareal.com.br
A03	Cobertura Duplex	Condomínio Edifício Leblon - Rua da Penha, 992	R\$ 1.450.000,00	315,00 m²	0,90	R\$ 4.142,86 / m²	https://www.vivareal.com.br
A04	Cobertura Duplex	Nome do Edifício Não Informado - Avenida General Osório, Vila Trujillo	R\$ 750.000,00	177,00 m²	0,90	R\$ 3.813,56 / m²	https://www.vivareal.com.br
A05	Cobertura Duplex	Condomínio Edifício Silvestre Ferraz - Rua Duque de Caxias, 307	R\$ 799.000,00	198,00 m²	0,90	R\$ 3.631,82 / m²	https://www.vivareal.com.br
A06	Cobertura	Condomínio Edifício Saint Germain - Rua Vicência Faria Versage, 399	R\$ 1.350.000,00	210,00 m²	0,90	R\$ 5.785,71 / m²	https://www.vivareal.com.br
A08	Cobertura Duplex	Condomínio Edifício Silvestre Ferraz - Rua Duque de Caxias, 307	R\$ 1.300.000,00	198,00 m²	0,90	R\$ 5.909,09 / m²	https://www.vivareal.com.br
						Valor Médio	R\$ 4.780,51 / m²
						Valor Mediano	R\$ 4.771,43 / m²
						Coefficiente de Liquidez:	68,00%
						Valor m² Mercado:	R\$ 4.780,51
						Valor m² Líquido:	R\$ 3.250,74
						Metragem Garantia (m²):	129,63 m²
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 619.697,08				
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 421.394,01				

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO