

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 4875



DADOS IMÓVEL

| | |
|--|---|
| Área Total do Terreno (m ²) | 2.000,00 |
| Área Privativa ou Construída (m ²) | 369,82 |
| Endereço Completo | RUA DOS PRADOS, N° 114, CONDOMÍNIO ALPES DE GUARAREMA, PARTE DO LOTE "C" (LOTE C/4), QUADRA "V", LOTEAMENTO FAZENDA ALTO DO PAIÃO, BAIRRO PAIÃO |
| Cidade/UF | Guararema - SP |
| CEP | 08900-000 |

Descrição:

"UM TERRENO composto de PARTE DO LOTE "C", constituído de PARTE DO LOTE N° 01, da QUADRA "V", no loteamento denominado FAZENDA ALTO DO PAIÃO, situado no Bairro do Paião, perímetro urbano do distrito e município de Guararema, desta comarca, assim descrito e caracterizado: situado na Rua dos Prados, medindo na frente 36,50 metros, sendo 18,50 metros para a Rua dos Prados, e 18,00 metros, confrontando com o lote 4 da quadra D, da Fazenda Alto do Paião S/A., na lateral direita de quem da rua olha para o terreno 46,91 metros, confrontando com área remanescente do lote "C" e nos fundos 45,52 metros, confrontando com área remanescente do lote "C", encerrando uma área total de 2.000,00 metros quadrados....CONTRIBUINTE: 64331.13.17.0195.00.000...Av.3 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL...CONTRIBUINTE N° 64331.13.17.0515.00.000... AV- CONSTRUÇÃO...foi CONSTRUÍDO UM PRÉDIO sob n° 114, da RUA DOS PRADOS com a área edificada de 369,82m²..." Conforme a certidão de matrícula n° 37.073, livro 2 emitida pelo 1° REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES/SP.

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Taxa Mensal Condomínio (se houver) | NÃO INFORMADA |
| Valor Anual IPTU (se houver) | R\$ 2.433,55 |

AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO



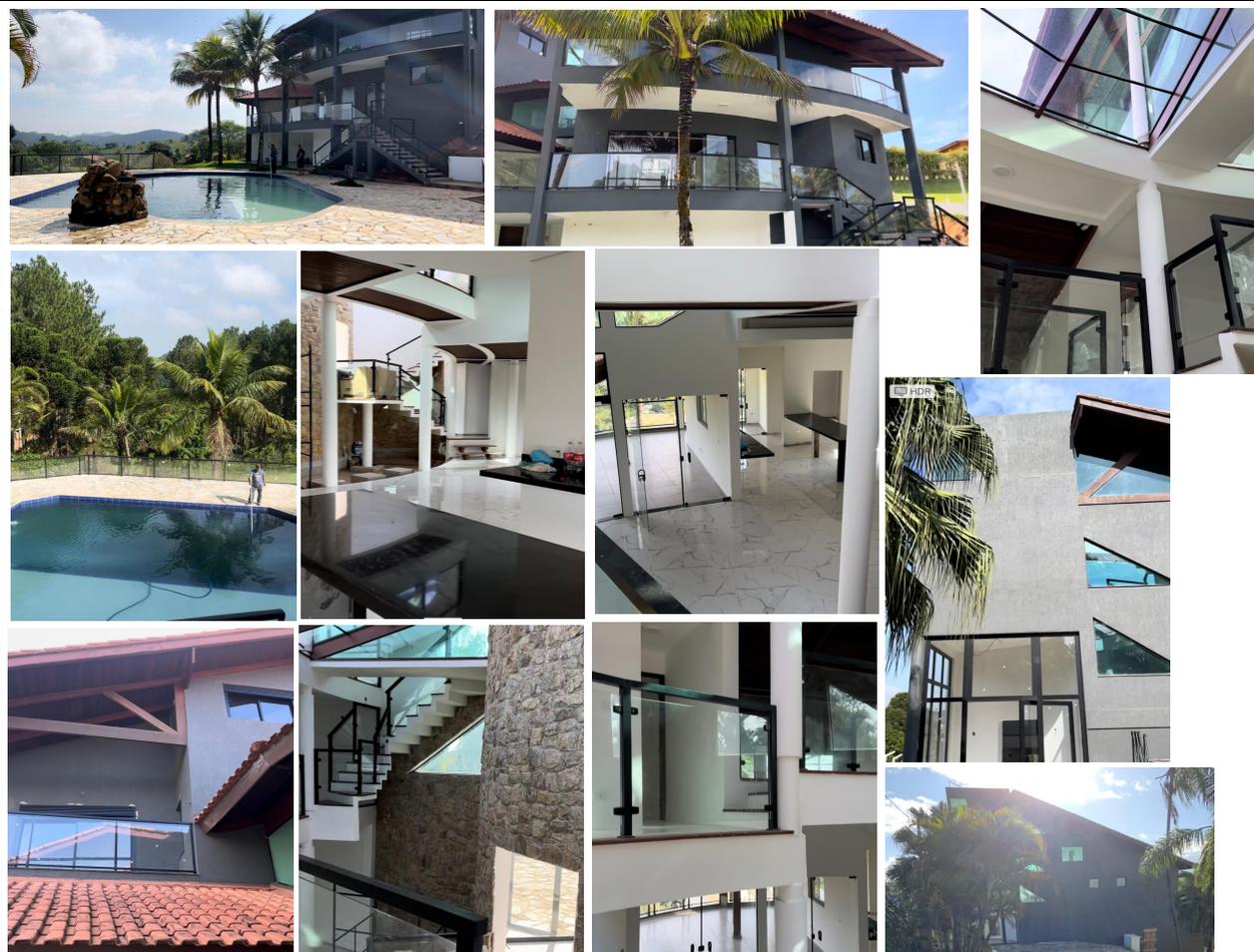


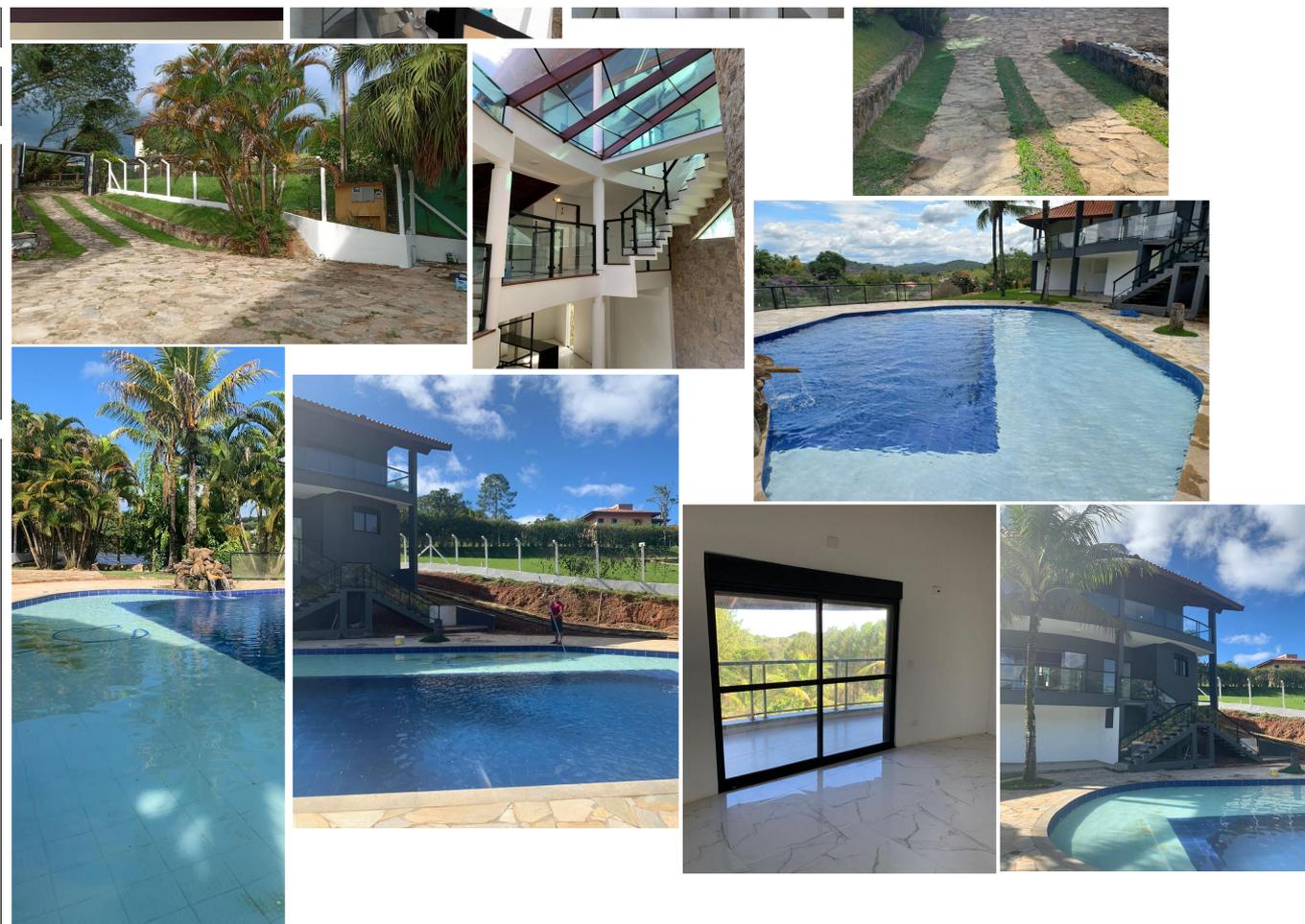
PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

OBSERVAÇÕES:

- Por se tratar de um imóvel situado no interior de um Condomínio Horizontal Fechado sem acesso ao Google Street View, **não foi possível confirmarmos sua localização**. Ainda assim, **optou-se por prosseguir com a análise da garantia levando em conta as fotos do imóvel** anexadas por dois motivos: em primeiro lugar porque, em posse dos documentos enviados, temos certeza que sobre o terreno existe um prédio residencial; e em segundo lugar porque analisando a visão de satélite da Rua dos Prados do Condomínio Alpes de Guararema percebemos que seus imóveis residenciais tendem a ter um mesmo padrão construtivo, bastante aderente ao das fotos enviadas. Ou seja, nesse primeiro momento de análise, foi feita uma valoração da garantia dando como verdadeiras as fotos do imóvel que foram enviadas.
- Em caso de evolução da operação, visando validar toda a avaliação feita, **é de suma importância que cliente envie o seguinte insumo para podermos confirmar a localização do imóvel e seu padrão construtivo**:
 - Fotos e vídeo geolocalizados obtidos via aplicativo de celular "Timestamp Camera" da fachada do imóvel e da sua redondeza com as suas coordenadas, em que seja possível visualizar nas imagens e vídeo, gravame preso à construção informando seu endereço conforme consta nos documentos da garantia já validados.
- Em meio a realização da pesquisa de mercado, encontramos um anúncio de venda da garantia no seguinte [LINK](#). De acordo com o anúncio, **imóvel está à venda por R\$2.200.000,00**. Em caso de evolução da operação, necessário averiguar junto ao cliente os motivos para estar colocando imóvel à venda.

FOTOS





RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

| IMÓVEL AVALIADO - SOBRADO RESIDENCIAL SITUADO À RUA DOS PRADOS, Nº 114, CONDOMÍNIO ALPES DE GUARAREMA, PARTE DO LOTE "C" (LOTE C/A), QUADRA "V", LOTEAMENTO FAZENDA ALTO DO PAIÃO, BAIRRO PAIÃO, EM GUARAREMA/SP. | | | | | | | |
|---|---------------------|---|------------------|-----------|--------------|---------------------------|---|
| Análise de Garantia | | | | | | | |
| Método de Avaliação: | | Comparativo | | | | | |
| Identificação Amostra | Tipo | Localização | Preço Anunciado | Metragem | Fator Oferta | RS / m² | Link Anúncio |
| A01 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 2.650.000,00 | 529,00 m² | 0,90 | R\$ 4.508,51 / m² | https://guararemaimoveis.com.br/ |
| A02 | Sobrado Residencial | Rua do Taquaral - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 2.399.000,00 | 350,00 m² | 0,90 | R\$ 6.168,86 / m² | https://www.vivareal.com.br/ |
| A03 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 5.000.000,00 | 390,00 m² | 0,90 | R\$ 11.538,46 / m² | https://www.metodoimoveis.com.br/ |
| A04 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 2.300.000,00 | 400,00 m² | 0,90 | R\$ 5.175,00 / m² | https://www.metodoimoveis.com.br/ |
| A05 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 3.500.000,00 | 423,00 m² | 0,90 | R\$ 7.446,81 / m² | https://www.metodoimoveis.com.br/ |
| A06 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 1.650.000,00 | 240,00 m² | 0,90 | R\$ 6.187,50 / m² | https://www.metodoimoveis.com.br/ |
| A07 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 1.800.000,00 | 628,00 m² | 0,90 | R\$ 2.579,62 / m² | https://www.metodoimoveis.com.br/ |
| A08 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 1.950.000,00 | 530,00 m² | 0,90 | R\$ 3.311,32 / m² | https://www.giulianaimoveis.com.br/ |
| A09 | Casa Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 1.800.000,00 | 202,00 m² | 0,90 | R\$ 8.019,80 / m² | https://simoncampagnoli.com.br/ |
| | | | | | | Valor Médio | R\$ 6.103,99 / m² |
| | | | | | | Valor Mediano | R\$ 6.168,86 / m² |
| | | | | | | Fator de Homogeneização: | 30,00% |
| | | | | | | Limite Superior: | R\$ 7.935,18 / m² |
| | | | | | | Limite Inferior: | R\$ 4.272,79 / m² |
| Amostra Homogeneizada: | | | | | | | |
| Identificação Amostra | Tipo | Localização | Preço Anunciado | Metragem | Fator Oferta | RS / m² | Link Anúncio |
| A01 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 2.650.000,00 | 529,00 m² | 0,90 | R\$ 4.508,51 / m² | https://guararemaimoveis.com.br/ |
| A02 | Sobrado Residencial | Rua do Taquaral - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 2.399.000,00 | 350,00 m² | 0,90 | R\$ 6.168,86 / m² | https://www.vivareal.com.br/ |
| A04 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 2.300.000,00 | 400,00 m² | 0,90 | R\$ 5.175,00 / m² | https://www.metodoimoveis.com.br/ |
| A05 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 3.500.000,00 | 423,00 m² | 0,90 | R\$ 7.446,81 / m² | https://www.metodoimoveis.com.br/ |
| A06 | Sobrado Residencial | Rua Não Informada - Condomínio Alpes de Guararema | R\$ 1.650.000,00 | 240,00 m² | 0,90 | R\$ 6.187,50 / m² | https://www.metodoimoveis.com.br/ |
| | | | | | | Valor Médio | R\$ 5.897,33 / m² |
| | | | | | | Valor Mediano | R\$ 6.168,86 / m² |
| | | | | | | Coefficiente de Liquidez: | 70,10% |
| | | | | | | Valor m² Mercado: | R\$ 5.897,33 |
| | | | | | | Valor m² Líquido: | R\$ 4.134,03 |
| | | | | | | Metragem Garantia (m²): | 369,82 m² |
| Valor de Avaliação de Mercado | | | R\$ 2.180.952,23 | | | | |
| Valor de Avaliação de Liquidação Forçada | | | R\$ 1.528.847,51 | | | | |

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO