

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 5237



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	285,10
Área Privativa ou Construída (m²)	128,25
Endereço Completo	Rua Benedito Fernandes da Costa, nº 222, Jardim Vitória (Bairro do Guaió), Condomínio Residencial Villa das Flores, Casa 18
Cidade/UF	Suzano - SP
CEP	08664-390

Descrição:

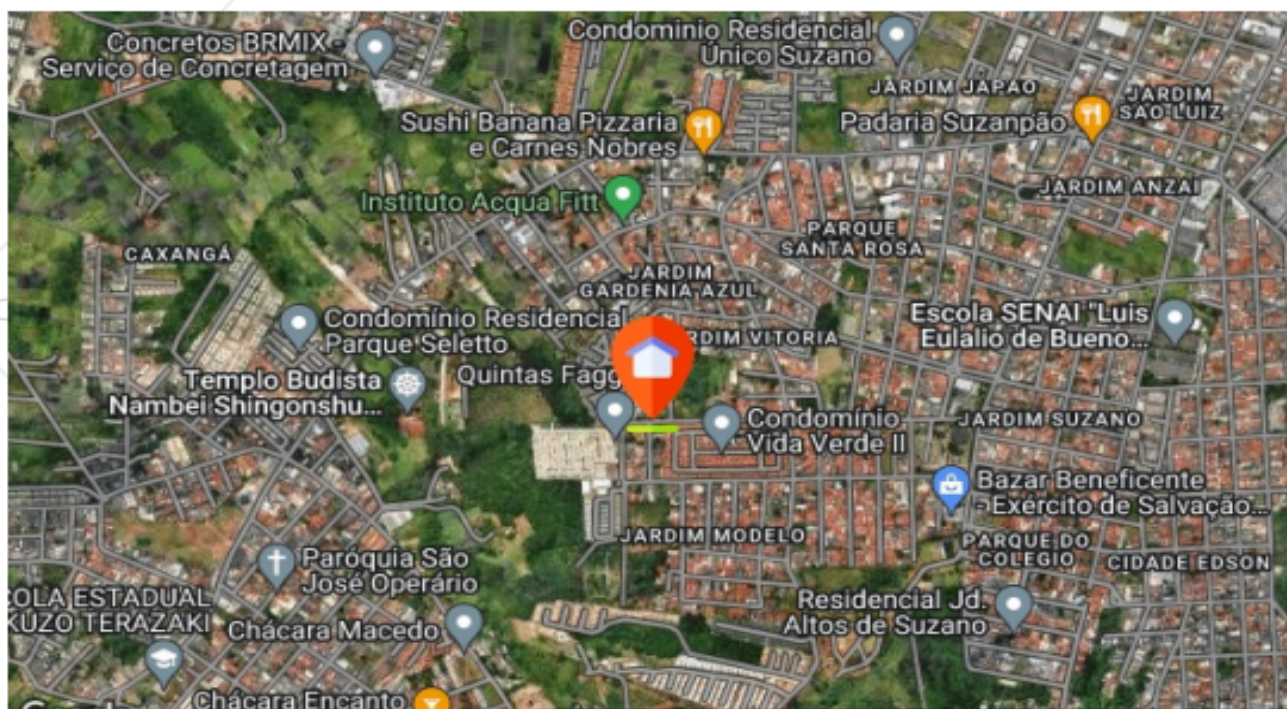
UMA UNIDADE AUTÔNOMA, designada CASA nº 18, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DAS FLORES", com acesso pela Rua Benedito Fernandes da Costa, nº 222, Bairro do Guaió, perímetro urbano da comarca, município e distrito da cidade de Suzano/SP, assim descrito e caracterizado: Contém a área de uso privativa coberta de 128,25m², área de uso privativo descoberta de 54,25m², área de uso comum coberta de 12,93m², área de uso comum descoberta de 89,67m², área total de 285,10m², área de terreno exclusivo de 125,00m² e uma fração ideal de 4,8899% no terreno condominial. Possui a referida casa no andar térreo: Quintal, garagem descoberta com capacidade para abrigar dois veículos de passeio, área de serviço coberta, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e escadaria de acesso ao pavimento superior, no pavimento superior contém: Uma suíte, dois dormitórios, dois banheiros, uma varanda e escadaria de acesso ao pavimento térreo. Tais informações estão perfeitamente descritas e caracterizadas na matrícula 88.576 do Serviço do Cartório do Registro de Imóveis de Suzano/SP.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO INFORMADA
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 2.801,83

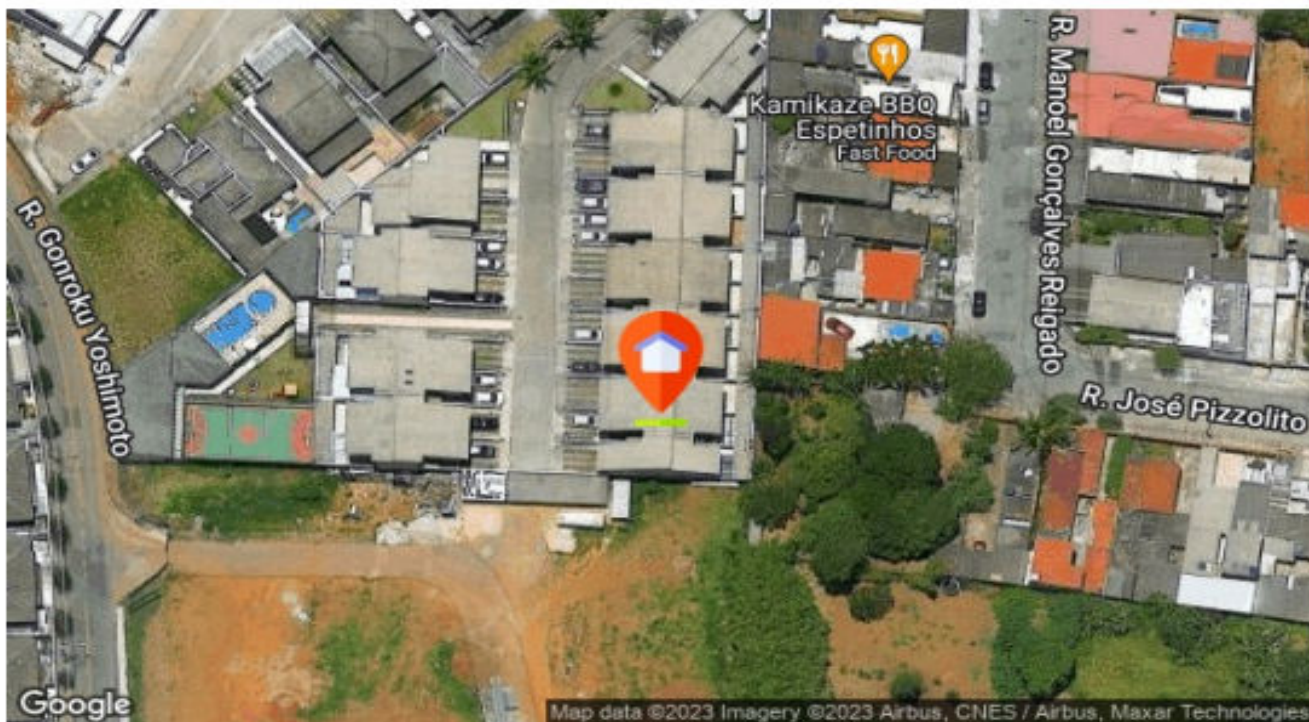
AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



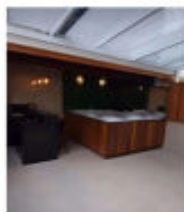
MICROLOCALIZAÇÃO



PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

NÃO HÁ

FOTOS





RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - SOBRADO RESIDENCIAL SITUADO À RUA BENEDITO FERNANDES DA COSTA, Nº 222, JARDIM VITÓRIA (BAIRRO DO GUAÍÓ), CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DAS FLORES, CASA 18, EM SUZANO/SP								
Análise de Garantia								
Método de Avaliação:			Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²		Link Anúncio
A01	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Residencial Villa das Flores	R\$ 789.000,00	128,00 m²	0,90	R\$	5.547,66 / m²	https://www.camilaramos.com.br/propriedade/12800m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-villa-das-flores-casa-18-suzano-sp
A02	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Residencial Villa das Flores	R\$ 800.000,00	128,00 m²	0,90	R\$	5.625,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/12800m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-villa-das-flores-casa-18-suzano-sp
A03	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vitória Park	R\$ 1.500.000,00	233,00 m²	0,90	R\$	5.793,99 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/23300m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vitoria-park-suzano-sp
A04	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vida Verde I	R\$ 799.000,00	114,00 m²	0,90	R\$	6.307,89 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/11400m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vida-verde-i-suzano-sp
A05	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vida Verde I	R\$ 750.000,00	100,00 m²	0,90	R\$	6.750,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/10000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vida-verde-i-suzano-sp
A06	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vida Verde I	R\$ 640.000,00	100,00 m²	0,90	R\$	5.760,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/10000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vida-verde-i-suzano-sp
A07	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vida Verde I	R\$ 800.000,00	110,00 m²	0,90	R\$	6.545,45 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/11000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vida-verde-i-suzano-sp
A08	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Village Supreme	R\$ 850.000,00	130,00 m²	0,90	R\$	5.884,62 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/13000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-village-supreme-suzano-sp
A09	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Recanto dos Manacás	R\$ 970.000,00	180,00 m²	0,90	R\$	4.850,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/18000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-recanto-dos-manacas-suzano-sp
						Valor Médio	R\$ 5.896,07 / m²	
						Valor Mediano	R\$ 5.793,99 / m²	
						Fator de Homogeneização:	30,00%	
						Limite Superior:	R\$ 7.664,89 / m²	
						Limite Inferior:	R\$ 4.127,25 / m²	
Amostra Homogeneizada:								
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²		Link Anúncio
A01	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Residencial Villa das Flores	R\$ 789.000,00	128,00 m²	0,90	R\$	5.547,66 / m²	https://www.camilaramos.com.br/propriedade/12800m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-villa-das-flores-casa-18-suzano-sp
A02	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Residencial Villa das Flores	R\$ 800.000,00	128,00 m²	0,90	R\$	5.625,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/12800m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-villa-das-flores-casa-18-suzano-sp
A03	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vitória Park	R\$ 1.500.000,00	233,00 m²	0,90	R\$	5.793,99 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/23300m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vitoria-park-suzano-sp
A04	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vida Verde I	R\$ 799.000,00	114,00 m²	0,90	R\$	6.307,89 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/11400m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vida-verde-i-suzano-sp
A05	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vida Verde I	R\$ 750.000,00	100,00 m²	0,90	R\$	6.750,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/10000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vida-verde-i-suzano-sp
A06	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vida Verde I	R\$ 640.000,00	100,00 m²	0,90	R\$	5.760,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/10000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vida-verde-i-suzano-sp
A07	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Vida Verde I	R\$ 800.000,00	110,00 m²	0,90	R\$	6.545,45 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/11000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-vida-verde-i-suzano-sp
A08	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Village Supreme	R\$ 850.000,00	130,00 m²	0,90	R\$	5.884,62 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/13000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-village-supreme-suzano-sp
A09	Sobrado em Condomínio Residencial Fechado	Condomínio Recanto dos Manacás	R\$ 970.000,00	180,00 m²	0,90	R\$	4.850,00 / m²	https://www.zapimoveis.com.br/propriedade/18000m2-sobrado-em-condominio-residencial-fechado-recanto-dos-manacas-suzano-sp
						Valor Médio	R\$ 5.896,07 / m²	
						Valor Mediano	R\$ 5.793,99 / m²	
						Coefficiente de Liquidez:	88,25%	
						Valor m² Mercado:	R\$ 5.896,07	
						Valor m² Líquido:	R\$ 5.203,28	
						Metragem Garantia (m²):	128,25 m²	
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 756.170,73					
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 667.320,67					

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO