DATA: 27 de dezembro de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 2572

DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	392,00
Área Privativa ou Construída (m²)	174,00
Endereço Completo	RUA JOÃO ROSAS DE OLIVEIRA, Nº 262, QUADRA 54, LOTE 12, JARDIM VIRGÍNIA
Cidade/UF	Guarujá - SP
CEP	11442-350

Descrição:

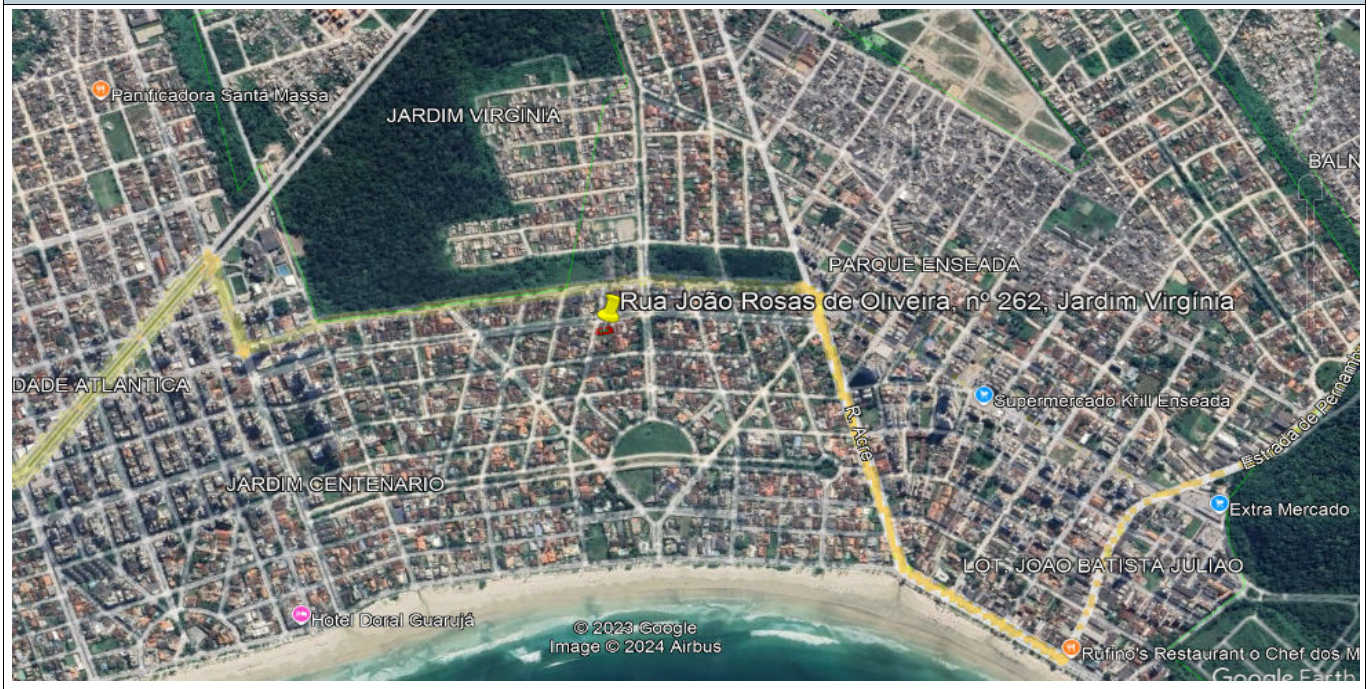
A Casa residencial e edícula sob nº 262 da Rua João Rosas de Oliveira, situada na comarca, município e distrito da cidade de Guarujá/SP e seu respectivo terreno constituído pelo lote 12 da Quadra 54, do loteamento denominado Jardim Virginia, fazendo frente para a referida rua numa extensão de 13,33 ms, confrontando pelo lado direito de quem da citada rua olha para o terreno com o lote 13, medindo 33,67 ms e do lado esquerdo, onde confronta com o lote 11, mede 29,05 ms, tendo nos fundos a largura de 12,50 ms onde confina com parte do lote 10, encerrando a área total de 392,00 ms2, sendo os lotes confinantes todos da mesma quadra 54 e de propriedade de Pedro Paulo Matarazzo e sua mulher ou eventuais sucessores. Tais informações estão perfeitamente descritas e caracterizadas na matrícula 57.039 do Serviço do Cartório do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarujá/SP.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	R$ 5.025,61

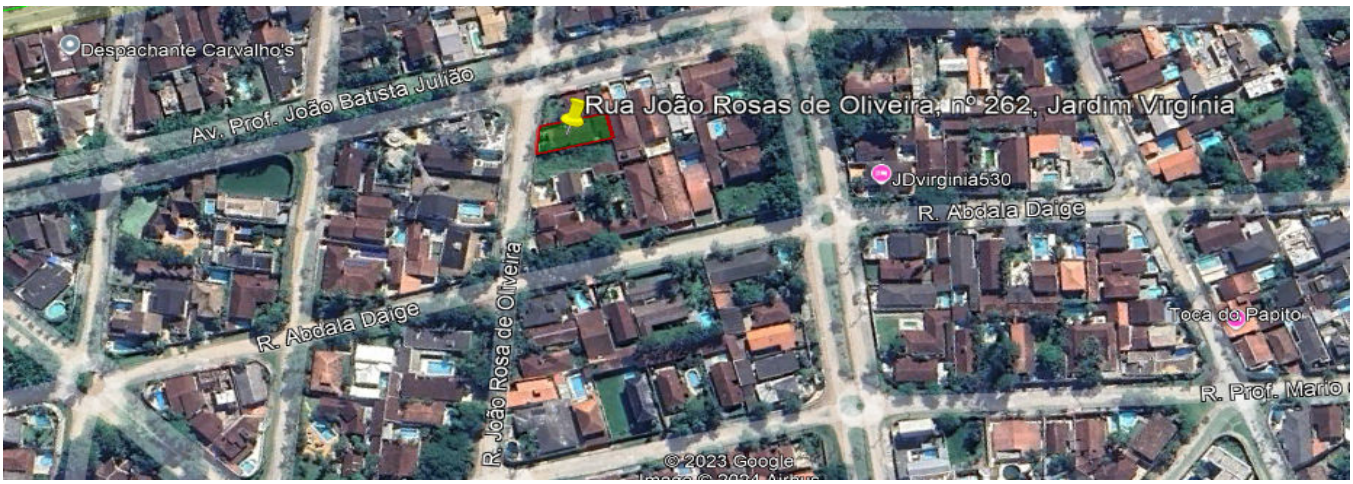
AVALIAÇÃO

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.

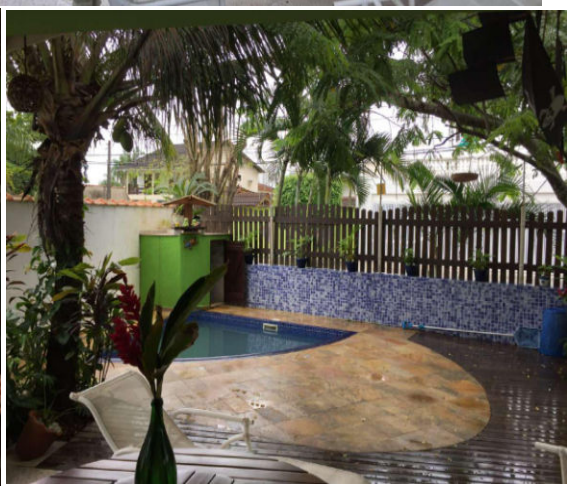
Legenda

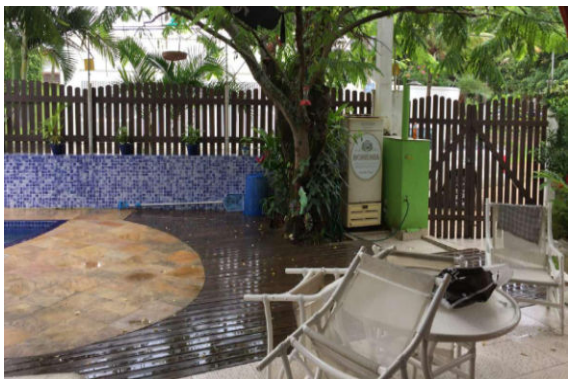
Área Construída Do Imóvel

Área construída considerada
174,00m²

Área construída obtida via
Documento de IPTU

FOTOS





RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - CASA RESIDENCIAL SITUADA À RUA JOÃO ROSAS DE OLIVEIRA, Nº 262, QUADRA 54, LOTE 12, JARDIM VIRGÍNIA, EM GUARUJÁ/SP

Análise de Garantia

Método de Avaliação:	Comparativo

Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R$ / m²	Link Anúncio
A01	Casa Residencial	Rua Professor Mario de Almeida Pires - Jardim Virgínia	R$ 790.000,00	200,00 m²	0,90	R$ 3.555,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A02	Casa Residencial	Rua Antônio Bento de Amorim, 119 - Jardim Virgínia	R$ 750.000,00	180,00 m²	0,90	R$ 3.750,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A03	Casa Residencial	Rua Professor Mario de Almeida Pires, 719 - Jardim Virgínia	R$ 750.000,00	180,00 m²	0,90	R$ 3.750,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A04	Casa Residencial	Rua Professor Mario de Almeida Pires, 612 - Jardim Virgínia	R$ 850.000,00	215,65 m²	0,90	R$ 3.547,41 / m²	https://www.zapimoveis.co
A05	Casa Residencial	Avenida Professor João Batista Julião, 272 - Jardim Virgínia	R$ 890.000,00	234,00 m²	0,90	R$ 3.423,08 / m²	https://www.zapimoveis.co
A06	Casa Residencial	Rua João Rosa de Oliveira - Jardim Virgínia	R$ 1.500.000,00	200,00 m²	0,90	R$ 6.750,00 / m²	https://www.zapimoveis.co

Valor Médio	**R$ 4.129,25 / m²**
Valor Mediano	**R$ 3.652,50 / m²**

Fator de Homogeneização:	30,00%
Limite Superior:	R$ 5.368,02 / m²
Limite Inferior:	R$ 2.890,47 / m²

Amostra Homogeneizada:

Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R$ / m²	Link Anúncio
A01	Casa Residencial	Rua Professor Mario de Almeida Pires - Jardim Virgínia	R$ 790.000,00	200,00 m²	0,90	R$ 3.555,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A02	Casa Residencial	Rua Antônio Bento de Amorim, 119 - Jardim Virgínia	R$ 750.000,00	180,00 m²	0,90	R$ 3.750,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A03	Casa Residencial	Rua Professor Mario de Almeida Pires, 719 - Jardim Virgínia	R$ 750.000,00	180,00 m²	0,90	R$ 3.750,00 / m²	https://www.zapimoveis.co
A04	Casa Residencial	Rua Professor Mario de Almeida Pires, 612 - Jardim Virgínia	R$ 850.000,00	215,65 m²	0,90	R$ 3.547,41 / m²	https://www.zapimoveis.co
A05	Casa Residencial	Avenida Professor João Batista Julião, 272 - Jardim Virgínia	R$ 890.000,00	234,00 m²	0,90	R$ 3.423,08 / m²	https://www.zapimoveis.co

Valor Médio	**R$ 3.605,10 / m²**
Valor Mediano	**R$ 3.555,00 / m²**

Coeficiente de Liquidez:	68,10%
Valor m² Mercado:	R$ 3.605,10
Valor m² Líquido:	R$ 2.455,07
Metragem Garantia (m²):	174,00 m²

Valor de Avaliação de Mercado	R$ 627.287,11
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada	R$ 427.182,52

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO