

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 8284



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	175,55
Área Privativa ou Construída (m²)	430,00
Endereço Completo	RUA ALMIRANTE GIACHETTA, N° 119, VILA SANTA ISABEL
Cidade/UF	São Paulo - SP
CEP	03427-080

Descrição:

IMÓVEL: Um prédio e seu terreno, situado a Rua Almirante Giachetta, nº 117, antiga Rua Professor Castro Pereira, antiga Rua Otto, nº 17, no Jardim, medindo 3,70m de frente, por 23,10m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo na linha dos fundos a largura de 4,0m, encostando a área de 86,00m², confrontando do lado direito de quem dá as costas para o imóvel com o prédio nº 117, do lado esquerdo e pelos fundos com o remanescente do terreno do qual foi desmembrado, tudo de propriedade de Domingos Pinheiro e sua mulher, ou sucessores.

IMÓVEL: Um prédio e seu terreno, situado a Rua Almirante Giachetta, nº 119, antiga Rua Professor Castro Pereira e antiga Rua Otto, antiga nº 17, no Jardim, medindo 3,70m de frente, por 23,10m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo na linha dos fundos a largura de 4,0m, encostando a área de 86,00m², confrontando do lado esquerdo e quem dá as costas para o imóvel com o prédio nº 117, do lado direito e pelos fundos com terreno de propriedade de Domingos Pinheiro, e sua mulher ou sucessores.

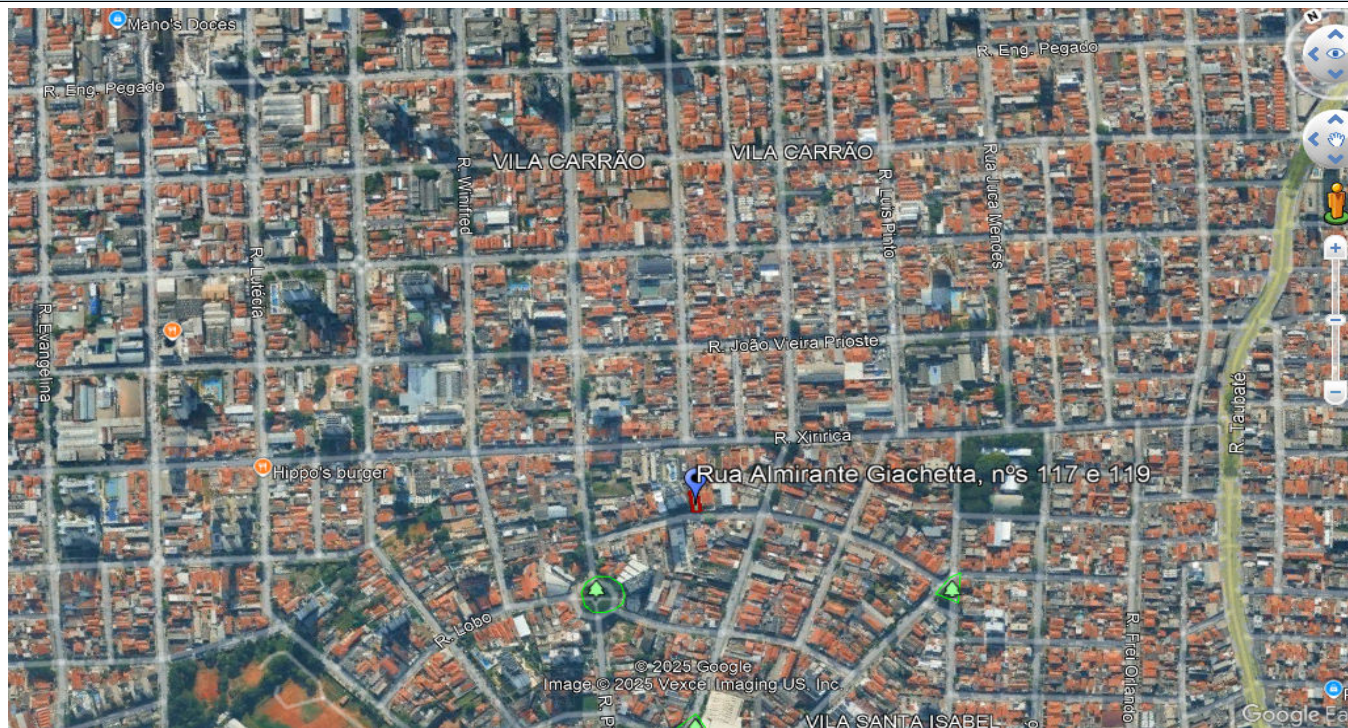
Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado nas matrículas 3.313 e 3.314, ambas do Livro 2 - Registro Geral do 9º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO-SP, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.

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

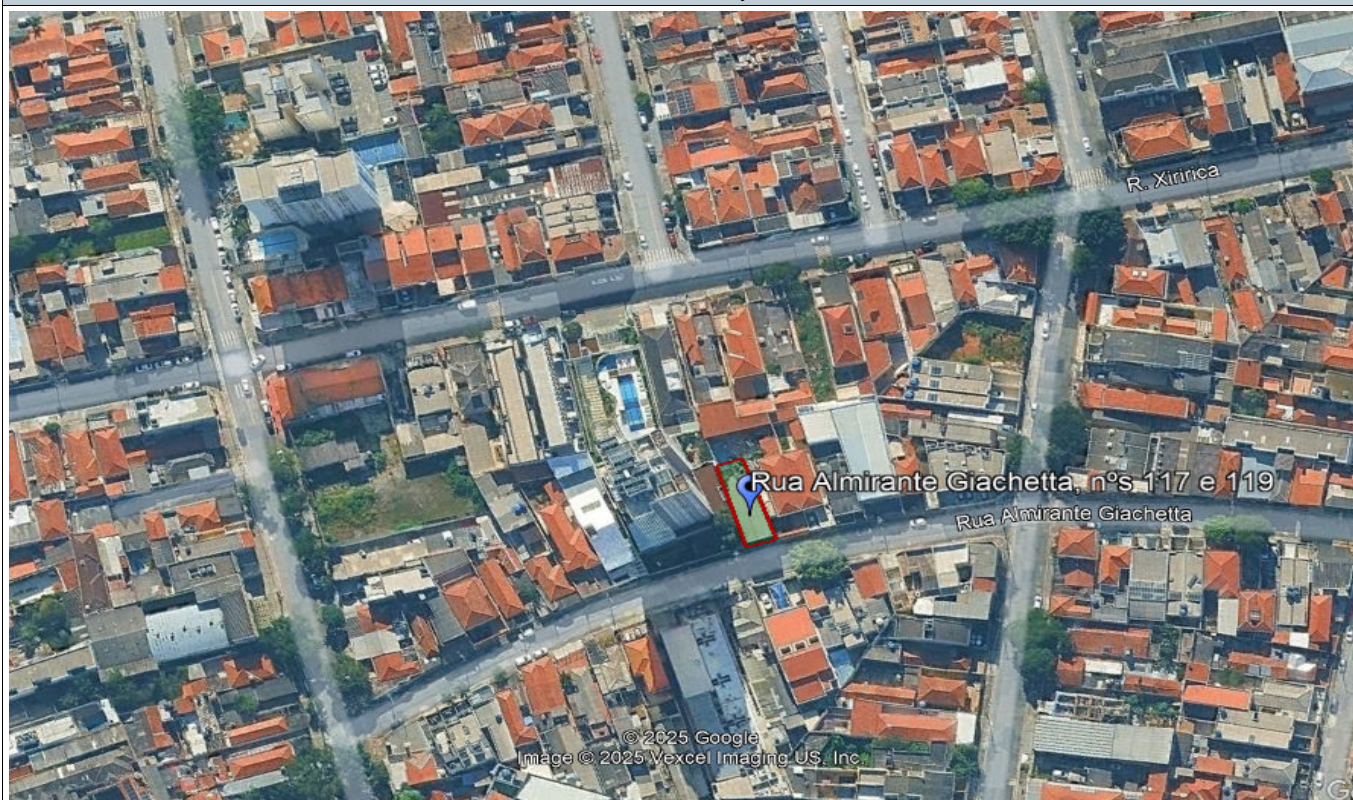
AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO



PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

VERDE: Aspecto benéfico para a garantia e, conseqüentemente, operação.
AMARELO: Aspecto de alerta para a garantia e, conseqüentemente, operação.
VERMELHA: Aspecto prejudicial a operação, pois indisponibiliza a garantia.

Legenda

Área Construída Do Imóvel

Área construída considerada

430,00m²

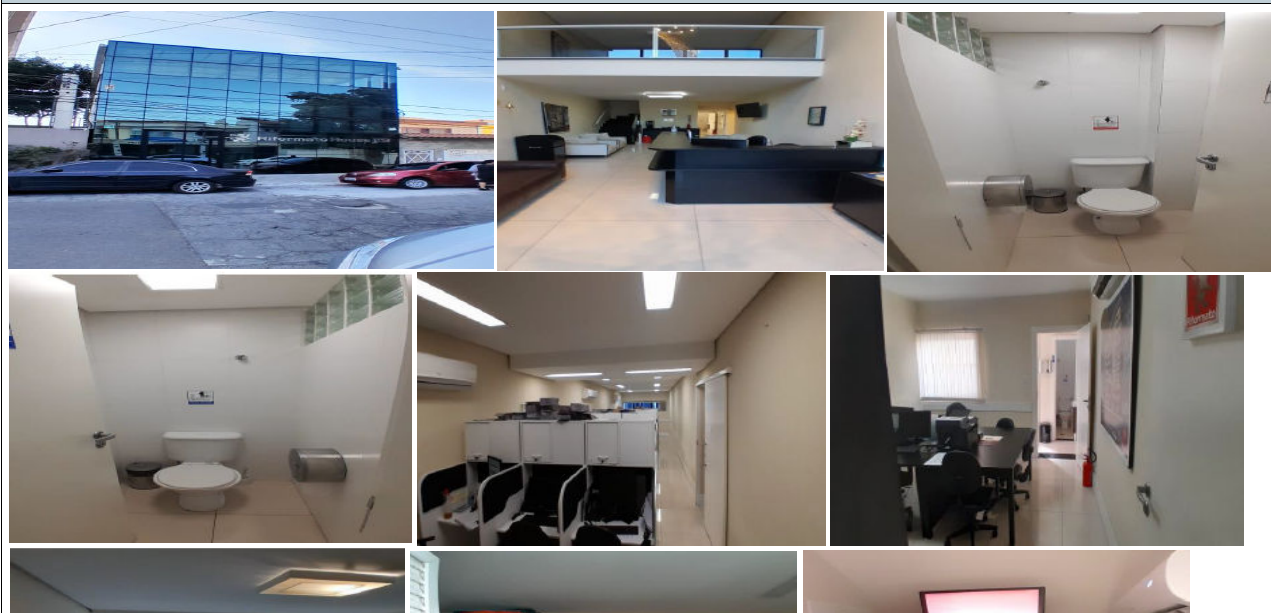
Área construída obtida via

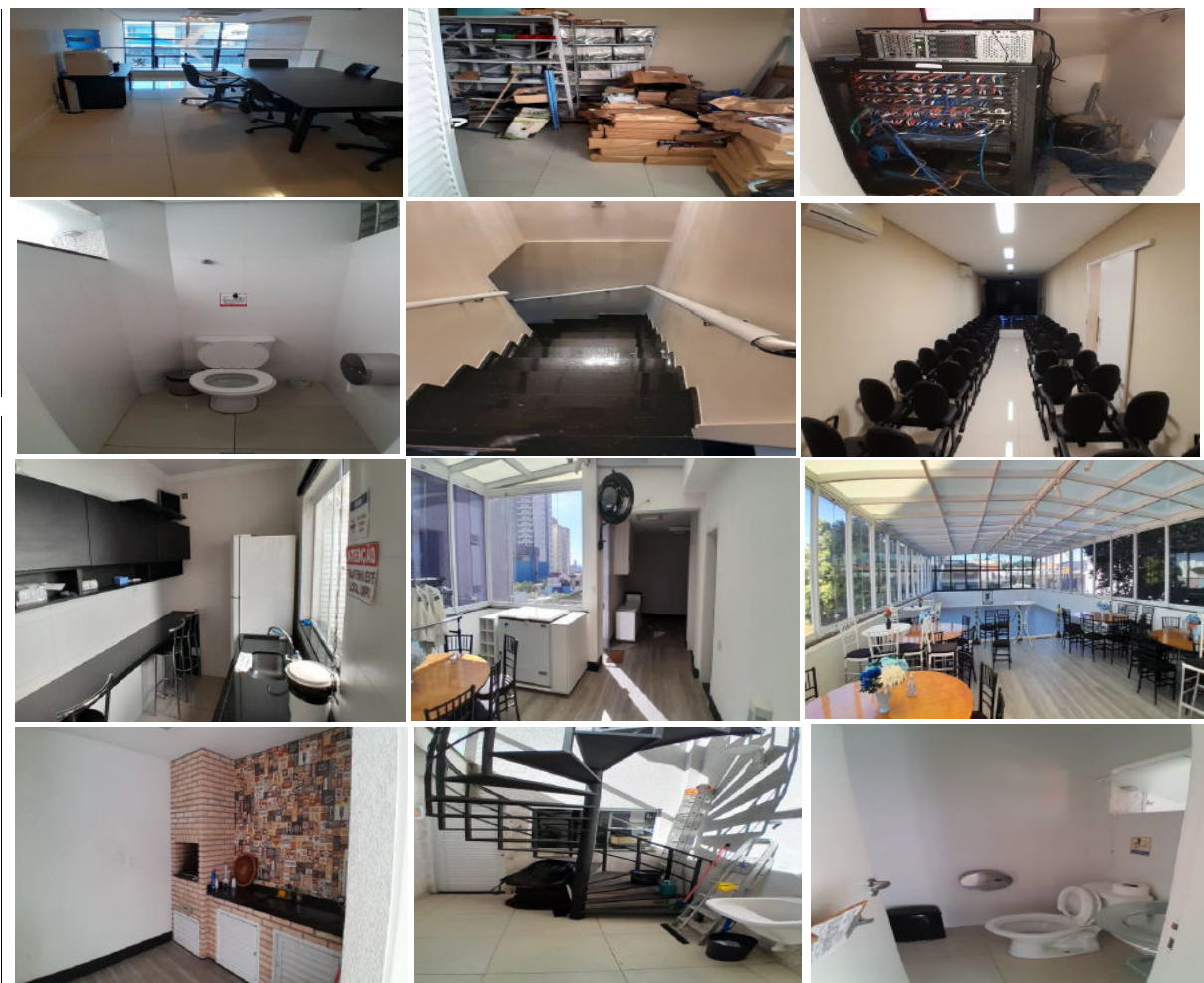
LAUDO DE AVALIAÇÃO - ERMOSO ENGENHARIA LTDA. (DIEGO BLANCO LIMA GONZALEZ - CREA/CAU A187065-3)

OBSERVAÇÕES:

- Tratam-se de dois lotes com matrículas distintas cuja soma de suas áreas perfaz 175,55m². Sobre os terrenos encontra-se edificada uma única construção comercial sem divisão física separando os lotes. Desta forma, caso a operação evolua, sugere-se o remembramento dos lotes em uma só matrícula e a averbação da respectiva construção que hoje existe no local, a fim de facilitar a execução da garantia, caso seja necessário.

FOTOS





RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - PRÉDIO COMERCIAL SITUADO À RUA ALMIRANTE GIACHETTA, Nº 119, VILA SANTA ISABEL, EM SÃO PAULO/SP							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:		Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Prédio Comercial	Rua Santa Eufêmia - Chácara Santo Antônio (Zona Leste)	R\$ 3.500.000,00	366,00 m²	0,90	R\$ 8.606,56 / m²	https://www.lelloimoveis.com.br
A02	Prédio Comercial	Rua Pretória - Vila Formosa	R\$ 2.800.000,00	466,00 m²	0,90	R\$ 5.407,73 / m²	https://www.lelloimoveis.com.br
A03	Sobrado Comercial	Rua Perucaba - Chácara Santo Antônio (Zona Leste)	R\$ 1.700.000,00	400,00 m²	0,90	R\$ 3.825,00 / m²	https://www.lelloimoveis.com.br
A04	Prédio Comercial	Rua Arapoca, 279 - Vila Formosa	R\$ 1.590.000,00	380,00 m²	0,90	R\$ 3.765,79 / m²	https://www.vivareal.com.br
A05	Sobrado Comercial	Rua Iru - Vila Formosa	R\$ 2.600.000,00	440,00 m²	0,90	R\$ 5.318,18 / m²	https://www.vivareal.com.br
A06	Prédio Comercial	Rua Dona Vitória Speers, 811 - Vila Formosa	R\$ 1.500.000,00	300,00 m²	0,90	R\$ 4.500,00 / m²	https://www.vivareal.com.br
A07	Prédio Comercial	Rua Saigon, 258 - Vila Formosa	R\$ 1.250.000,00	350,00 m²	0,90	R\$ 3.214,29 / m²	https://www.vivareal.com.br
A08	Prédio Comercial	Rua Mororó, 223 - Chácara Santo Antônio (Zona Leste)	R\$ 3.500.000,00	668,00 m²	0,90	R\$ 4.715,57 / m²	https://www.vivareal.com.br
						Valor Médio	R\$ 4.919,14 / m²
						Valor Mediano	R\$ 4.607,78 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 6.394,88 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 3.443,40 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A02	Prédio Comercial	Rua Pretória - Vila Formosa	R\$ 2.800.000,00	466,00 m²	0,90	R\$ 5.407,73 / m²	https://www.lelloimoveis.com.br
A03	Sobrado Comercial	Rua Perucaba - Chácara Santo Antônio (Zona Leste)	R\$ 1.700.000,00	400,00 m²	0,90	R\$ 3.825,00 / m²	https://www.lelloimoveis.com.br
A04	Prédio Comercial	Rua Arapoca, 279 - Vila Formosa	R\$ 1.590.000,00	380,00 m²	0,90	R\$ 3.765,79 / m²	https://www.vivareal.com.br
A05	Sobrado Comercial	Rua Iru - Vila Formosa	R\$ 2.600.000,00	440,00 m²	0,90	R\$ 5.318,18 / m²	https://www.vivareal.com.br
A06	Prédio Comercial	Rua Dona Vitória Speers, 811 - Vila Formosa	R\$ 1.500.000,00	300,00 m²	0,90	R\$ 4.500,00 / m²	https://www.vivareal.com.br
A08	Prédio Comercial	Rua Mororó, 223 - Chácara Santo Antônio (Zona Leste)	R\$ 3.500.000,00	668,00 m²	0,90	R\$ 4.715,57 / m²	https://www.vivareal.com.br
						Valor Médio	R\$ 4.588,71 / m²
						Valor Mediano	R\$ 4.607,78 / m²
						Coefficiente de Liquidez:	66,55%
						Valor m² Mercado:	R\$ 4.588,71
						Valor m² Líquido:	R\$ 3.053,79
						Metragem Garantia (m²):	430,00 m²
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 1.973.145,69				
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 1.313.128,46				

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO