

DATA: 4 de agosto de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 2463



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	300,00
Área Privativa ou Construída (m²)	NÃO SE APLICA
Endereço Completo	RUA ANTÔNIO DE MACEDO SOARES, Nº 1215, CAMPO BELO
Cidade/UF	São Paulo - SP
CEP	04607-001

Descrição:

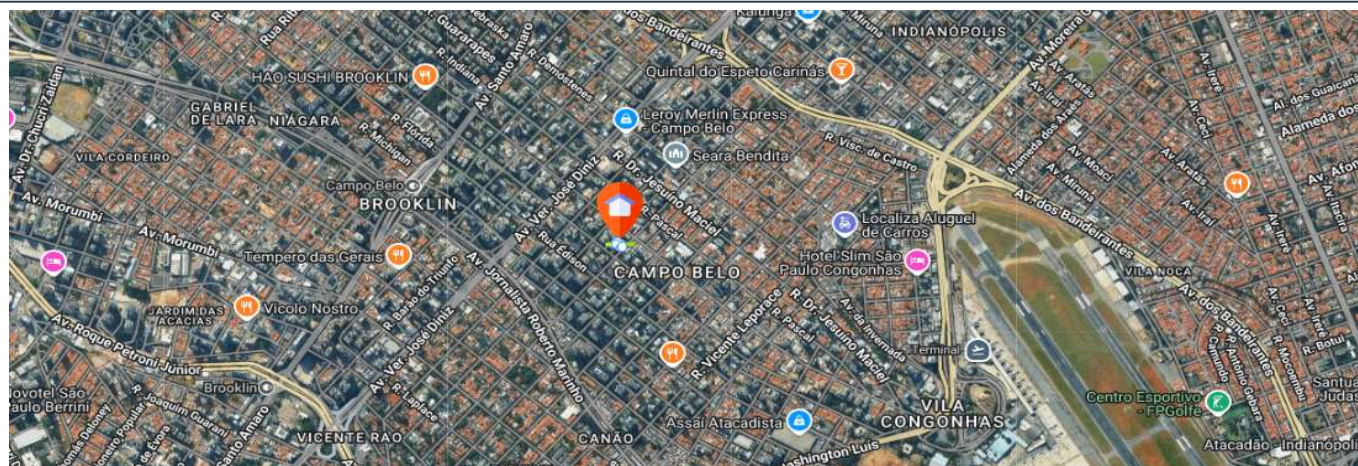
Um terreno com frente para a Rua Antonio de Macedo Soares, na Vila Independência, no 30º Subdistrito Ibirapuera, localizado no quarteirão formado pelas Ruas Piracicaba, Aparecida, Antonio de Macedo Soares e Vieira de Moraes, da comarca e município da cidade de São Paulo/SP, distante 40,00 metros do canto da Rua Antonio de Macedo Soares, com a Rua Piracicaba, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Antonio de Macedo Soares, lado ímpar dessa rua, tendo 30,00 metros da frente aos fundos, com largura de 10,00 metros, nos fundos, e área total de 300,00 metros quadrados, confrontando do lado da Rua Piracicaba com propriedade de Luiz Schatzmann e sua mulher, Louise Emma Schatzmann; do outro lado com propriedade de Solange Casson, e nos fundos com Godofredo Barnsley. O imóvel retrodescrito confronta atualmente do lado direito com o prédio nº 1225 da Rua Antonio de Macedo Soares; do lado esquerdo com o prédio nº 1205 da Rua Antonio de Macedo Soares, e com parte do prédio de condomínio nº 760 da Rua João de Sousa Dias, e aos fundos com parte do prédio de condomínio nº 760 da Rua João de Sousa Dias. Tais informações estão perfeitamente descritas e caracterizadas na matrícula 199.897 do Serviço do Cartório do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 10.733,80

AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTES DOCUMENTOS

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO





FOTOS



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - LOTE SITUADO À RUA ANTÔNIO DE MACEDO SOARES, Nº 1215, CAMPO BELO, 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	Lote	Rua Volta Redonda, S/N - Campo Belo	R\$ 5.280.000,00	480,00 m²	0,90	R\$ 9.900,00 / m²	https://www.zapimoveis.com
A02	Lote	Rua Edson, 1267 - Campo Belo	R\$ 1.800.000,00	300,00 m²	0,90	R\$ 5.400,00 / m²	https://www.zapimoveis.com
A03	Lote	Rua Roque Petrella, 352 - Vila Cordeiro	R\$ 3.500.000,00	550,00 m²	0,90	R\$ 5.727,27 / m²	https://www.zapimoveis.com
A04	Lote	Rua Sônia Ribeiro, S/N - Campo Belo	R\$ 2.400.000,00	400,00 m²	0,90	R\$ 5.400,00 / m²	https://www.zapimoveis.com
						Valor Médio	R\$ 6.606,82 / m²
						Valor Mediano	R\$ 5.563,64 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 8.588,86 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 4.624,77 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A02	Lote	Rua Edson, 1267 - Campo Belo	R\$ 1.800.000,00	300,00 m²	0,90	R\$ 5.400,00 / m²	https://www.zapimoveis.com
A03	Lote	Rua Roque Petrella, 352 - Vila Cordeiro	R\$ 3.500.000,00	550,00 m²	0,90	R\$ 5.727,27 / m²	https://www.zapimoveis.com
A04	Lote	Rua Sônia Ribeiro, S/N - Campo Belo	R\$ 2.400.000,00	400,00 m²	0,90	R\$ 5.400,00 / m²	https://www.zapimoveis.com
						Valor Médio	R\$ 5.509,09 / m²
						Valor Mediano	R\$ 5.400,00 / m²
						Coefficiente de Liquidez:	53,85%
						Valor m² Mercado:	R\$ 5.509,09
						Valor m² Líquido:	R\$ 2.966,65
						Metragem Garantia (m²):	300,00 m²
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 1.652.727,27				
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 889.993,64				

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GC