

DATA: 31 de julho de 2023

## LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 4828

cb credi blue

## DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	86,92 m²
Área Privativa ou Construída (m²)	127,00 m²
Endereço Completo	Travessa Emílio Cordes, nº 26, Silveira
Cidade/UF	Santo André/SP
CEP	09110-030

## Descrição:

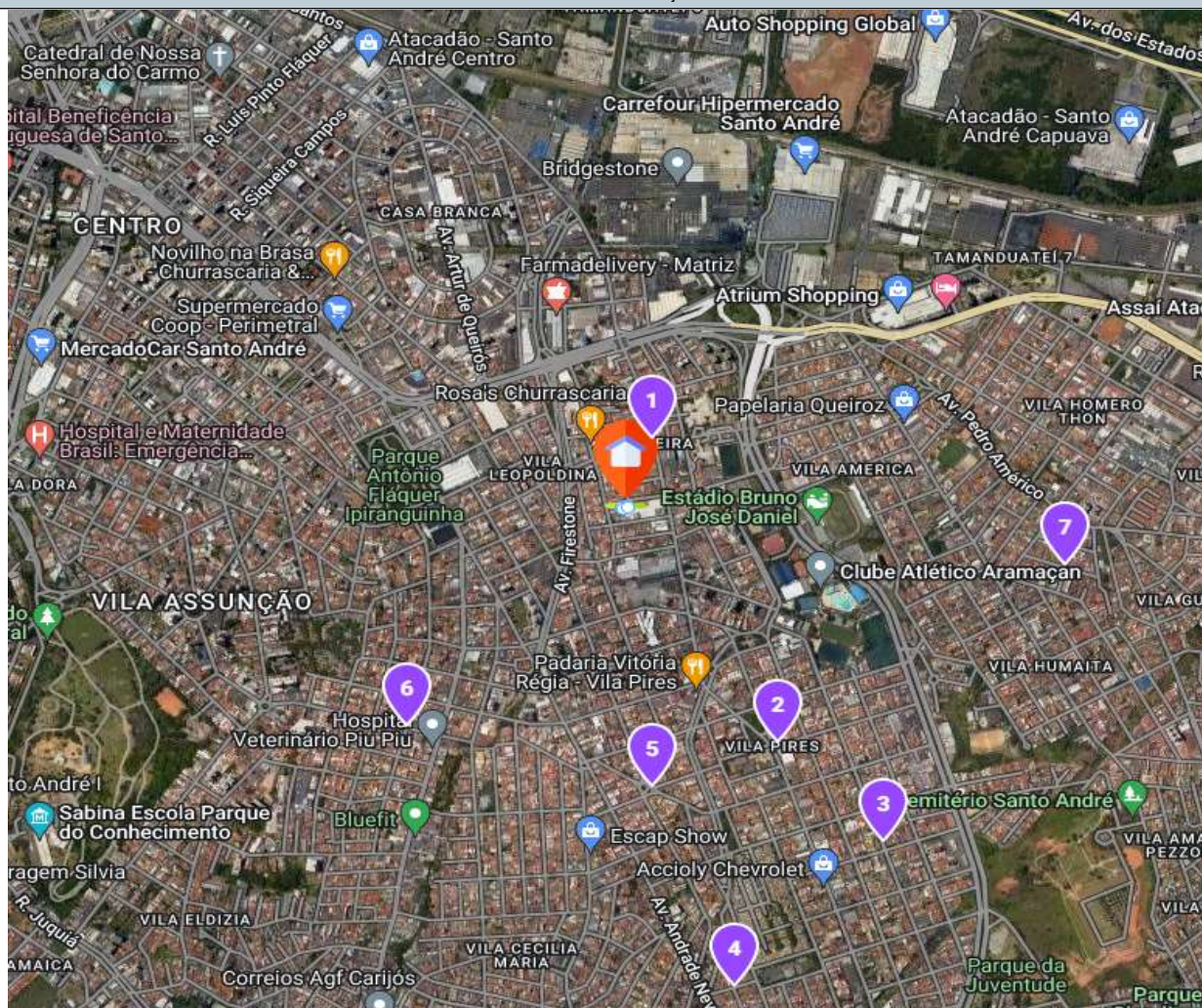
Um prédio residencial, e seu respectivo terreno, sito a Travessa Emílio Cordes nº 26, Vila Pires, sito no Conjunto Residencial Alvorada, medindo o terreno 5,75ms. de frente, por 15,60 ms da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma medida de 5, digo tendo nos fundos a medida de 5,57ms perfazendo a área total de 86,92m², dividindo do lado direito de quem o olha da frente para o imóvel com a casa nº 24, do lado esquerdo confronta com a casa nº 3 da Travessa Emílio Cordes, pela Avenida D. Pedro I nº 526 de propriedade de Maria Van, e nos fundos c/ as casas nº 487 e 3, digo 3 493 que dão frente para a Rua Natal. Conforme Certidão de Matrícula do 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE SANTO ANDRÉ-SP, emitida em 06/06/2023.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	R\$ -
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ -

## AVALIAÇÃO

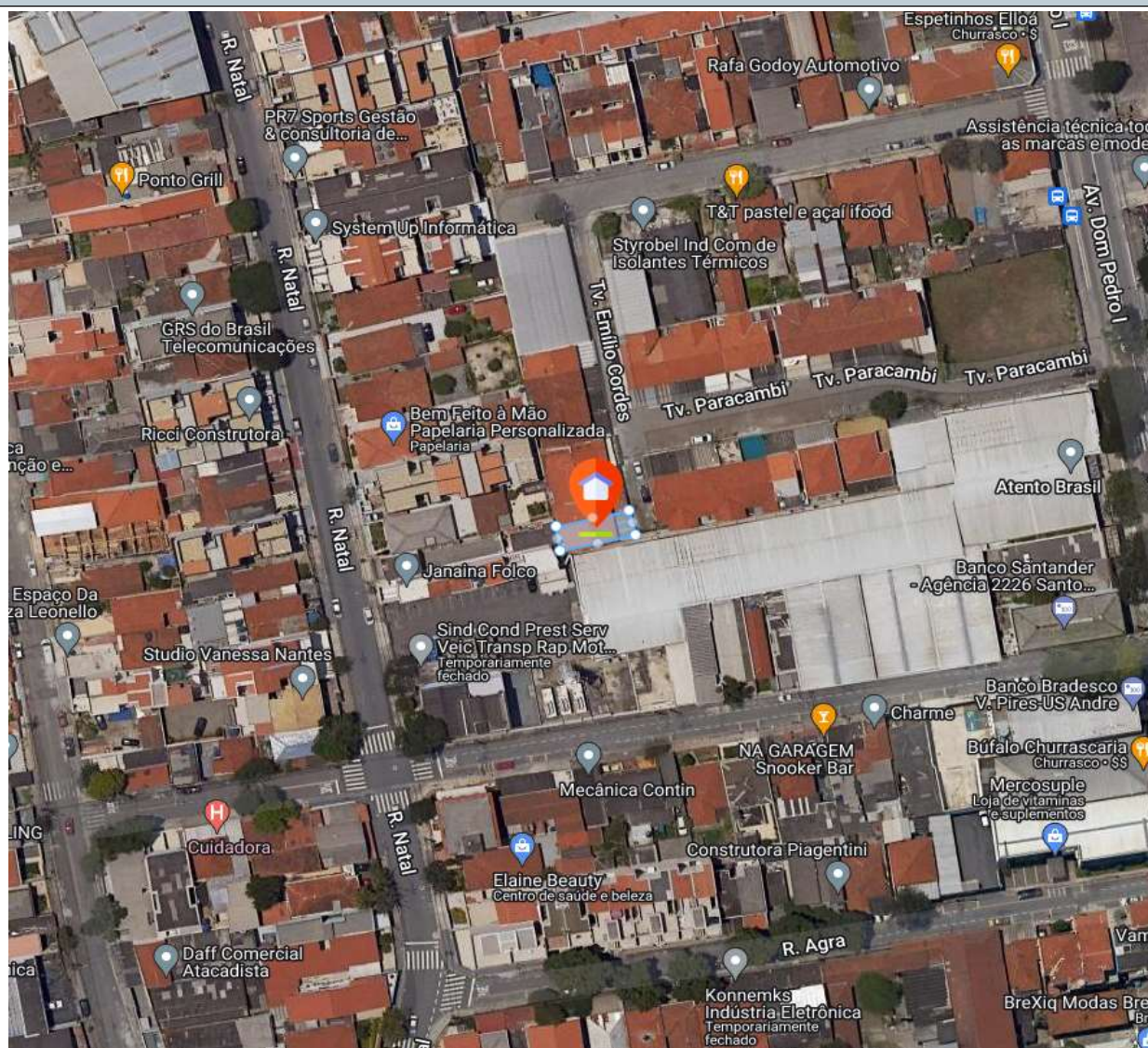
# PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

## MACROLOCALIZAÇÃO





## MICROLOCALIZAÇÃO



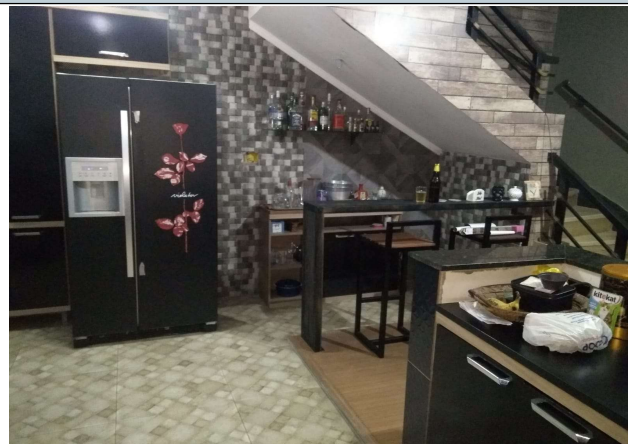
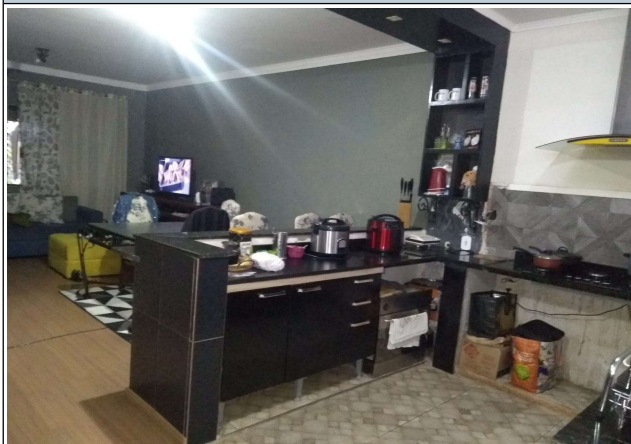
## PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

### Área Construída Do Imóvel

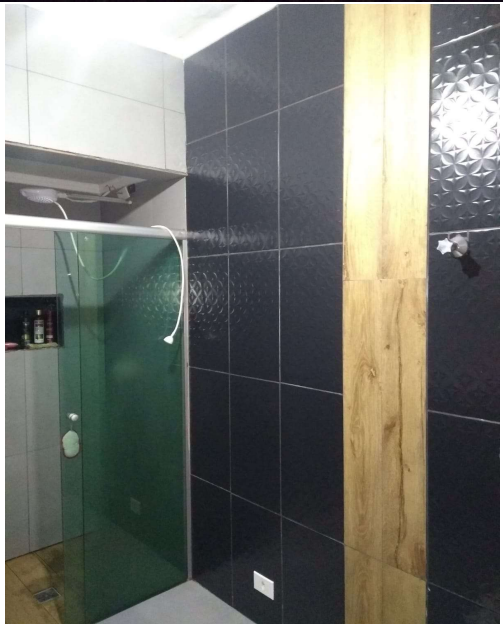
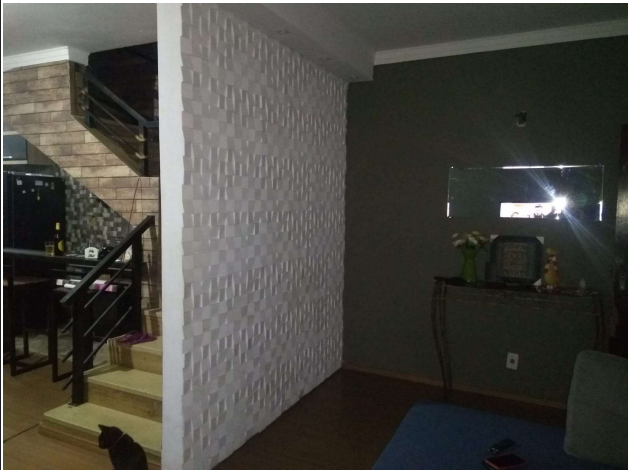
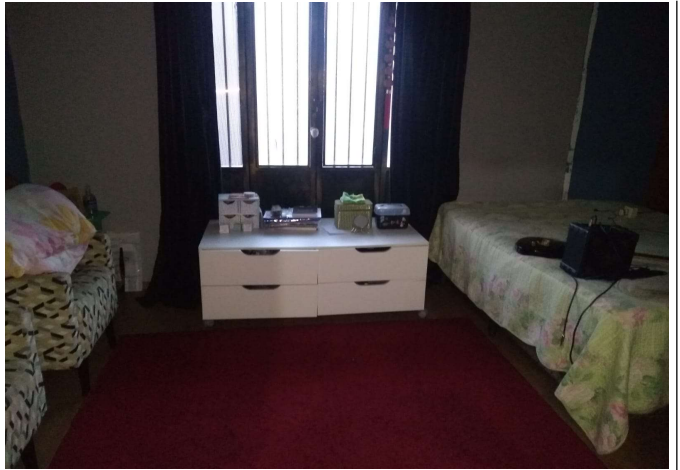
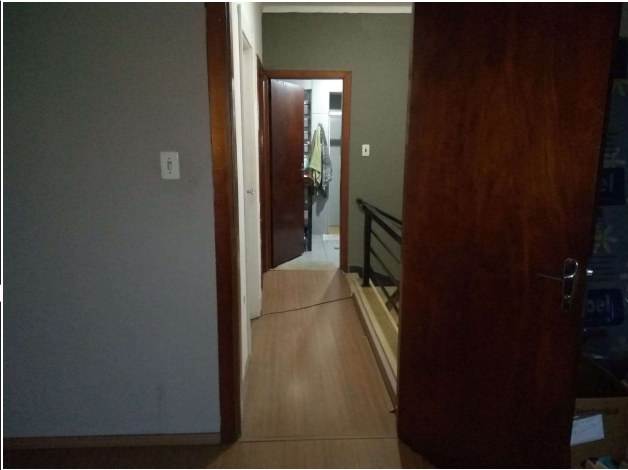
Área construída considerada  
127,00m²

Área construída obtida via  
IPTU

## FOTOS







# ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - CASA EM SILVEIRA - SANTO ANDRÉ-SP							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:		Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	CASA	Rua Eugênio Biasetti, Jardim Marek - Santo André/SP	R\$ 860.000,00	227,00 m²	0,90	R\$ 3.409,69 / m²	<a href="https://www.imoveleweb.com.br/proc">https://www.imoveleweb.com.br/proc</a>
A02	CASA	Rua Afonso Lopes, Vila América - Santo André/SP	R\$ 460.000,00	134,00 m²	0,90	R\$ 3.089,55 / m²	<a href="https://www.imoveleweb.com.br/proc">https://www.imoveleweb.com.br/proc</a>
A03	CASA	Rua Caiçara, Vila Guarani - Santo André/SP	R\$ 560.000,00	145,00 m²	0,90	R\$ 3.475,86 / m²	<a href="https://www.imoveleweb.com.br/proc">https://www.imoveleweb.com.br/proc</a>
A04	CASA	Rua Parapanema, Vila Alzira - Santo André/SP	R\$ 530.000,00	130,00 m²	0,90	R\$ 3.669,23 / m²	<a href="https://www.imoveleweb.com.br/proc">https://www.imoveleweb.com.br/proc</a>
A05	CASA	Rua não informada, Vila Pires - Santo André/SP	R\$ 450.000,00	155,00 m²	0,90	R\$ 2.612,90 / m²	<a href="https://www.imoveleweb.com.br/proc">https://www.imoveleweb.com.br/proc</a>
A06	CASA	Rua Paissandú, Vila Pires - Santo André/SP	R\$ 750.000,00	175,00 m²	0,90	R\$ 3.857,14 / m²	<a href="https://www.imoveleweb.com.br/proc">https://www.imoveleweb.com.br/proc</a>
A07	CASA	Rua Senador Paulo Guerra, Vila Pires - Santo André/SP	R\$ 649.000,00	158,00 m²	0,90	R\$ 3.696,84 / m²	<a href="https://www.imoveleweb.com.br/proc">https://www.imoveleweb.com.br/proc</a>
A08	CASA	Rua Cisplatina, Vila Pires - Santo André/SP	R\$ 500.000,00	154,00 m²	0,90	R\$ 2.922,08 / m²	<a href="https://www.imoveleweb.com.br/proc">https://www.imoveleweb.com.br/proc</a>
A09	CASA	Rua não informada, Silveira - Santo André/SP	R\$ 800.000,00	218,00 m²	0,90	R\$ 3.302,75 / m²	<a href="https://www.imoveleweb.com.br/proc">https://www.imoveleweb.com.br/proc</a>
						Valor Médio	R\$ 3.337,34 / m²
						Valor Mediano	R\$ 3.409,69 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 4.338,54 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 2.336,14 / m²
						Coefficiente de Liquidez:	76,60%
						Valor m² Mercado:	R\$ 3.337,34
						Valor m² Líquido:	R\$ 2.556,40
						Metragem Garantia (m²):	127,00 m²
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 423.842,02				
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 324.662,99				

CARLOS HENRIQUE AIRES DA COSTA  
CRECI-GO 19858  
CNAI-11240