

DATA: 21 de julho de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 8908



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m ²)	149,493
Área Privativa ou Construída (m ²)	224,00
Endereço Completo	RUA ALMIRANTE GIACHETTA, Nº 118 (118B), CASA "B", CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GIACHETTA, VILA CARRÃO
Cidade/UF	São Paulo - SP
CEP	03427-080

Descrição:

IMÓVEL: - Unidade Autônoma designada CASA "B", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GIACHETTA, situado na Rua Almirante Giachetta, nº 118, no 4º Subdistrito - VILA FORMOSA, contando: Área privativa construída de 140,618m²; área comum construída de 0,399m²; área construída total de 141,017m²; área privativa descoberta de 5,703m²; área do terreno exclusivo referente a projeção da edificação de 70,309m²; área comum descoberta de 73,022m² (onde se inclui uma vaga na garagem); perfazendo a área de terreno total de 149,493m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo de 33,274%.

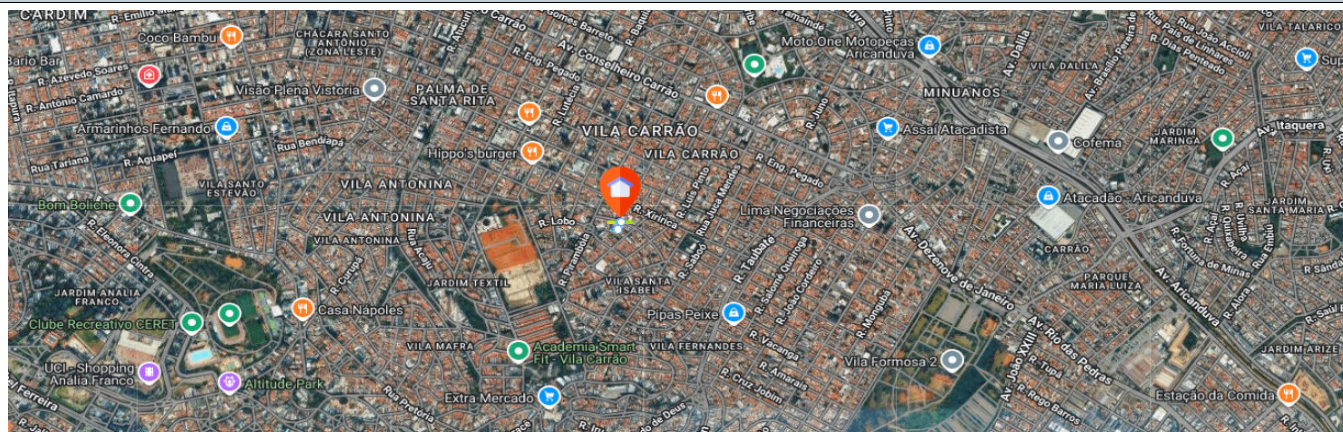
Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 264.500 do Livro 2 - Registro Geral do 9º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO-SP, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 4.158,50

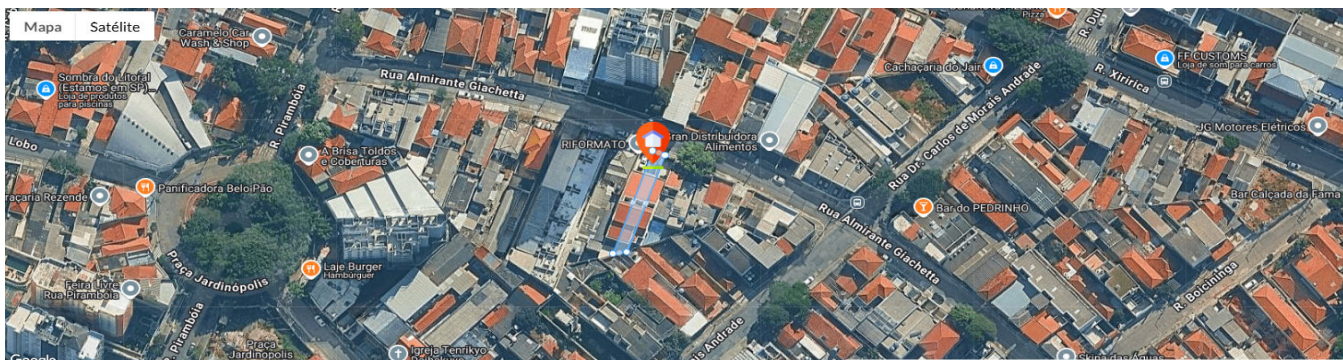
AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTES DOCUMENTOS

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO



PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

Área Construída Do Imóvel

Área construída considerada
224,00m²

Área construída obtida via

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

OBSERVAÇÕES:

- Trata-se de imóvel residencial, porém atualmente em uso comercial (escritório). Por ser de tipologia residencial originalmente, procedemos com sua valoração coletando amostras de imóveis dessa tipologia, mas que poderiam ser facilmente adaptados para uso comercial, como o avaliando.

FOTOS



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - SOBRADO COMERCIAL SITUADO À RUA ALMIRANTE GIACHETTA, Nº 118 (118B), CASA "B", CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GIACHETTA, VILA CARRÃO, 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	Sobrado Residencial	Rua Não Informada - Vila Formosa	R\$ 1.060.000,00	150,00 m²	0,90	R\$ 6.360,00 / m²	https://www.m7inteligencia.com.br/
A02	Sobrado Residencial	Rua Tuparaquara - Vila Carrão	R\$ 678.400,00	145,00 m²	0,90	R\$ 4.210,76 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A03	Sobrado Residencial	Rua Jacaracanga, 303 - Vila Formosa	R\$ 890.000,00	154,00 m²	0,90	R\$ 5.201,30 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A04	Sobrado Residencial	Rua Renato Rinaldi, 1571 - Vila Carrão	R\$ 780.000,00	150,00 m²	0,90	R\$ 4.680,00 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A05	Sobrado Residencial	Rua Saboó, 210 - Vila Carrão	R\$ 1.220.000,00	220,00 m²	0,90	R\$ 4.990,91 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A06	Sobrado Residencial	Rua Nísia Floresta - Vila Carrão	R\$ 2.200.000,00	300,00 m²	0,90	R\$ 6.600,00 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A07	Sobrado Residencial	Rua Xiririca - Vila Carrão	R\$ 785.000,00	130,00 m²	0,90	R\$ 5.434,62 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A08	Sobrado Residencial	Rua Engenheiro Pegado - Vila Carrão	R\$ 990.000,00	137,00 m²	0,90	R\$ 6.503,65 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
						Valor Médio	R\$ 5.497,65 / m²
						Valor Mediano	R\$ 5.317,96 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 7.146,95 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 3.848,36 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Sobrado Residencial	Rua Não Informada - Vila Formosa	R\$ 1.060.000,00	150,00 m²	0,90	R\$ 6.360,00 / m²	https://www.m7inteligencia.com.br/
A02	Sobrado Residencial	Rua Tuparaquara - Vila Carrão	R\$ 678.400,00	145,00 m²	0,90	R\$ 4.210,76 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A03	Sobrado Residencial	Rua Jacaracanga, 303 - Vila Formosa	R\$ 890.000,00	154,00 m²	0,90	R\$ 5.201,30 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A04	Sobrado Residencial	Rua Renato Rinaldi, 1571 - Vila Carrão	R\$ 780.000,00	150,00 m²	0,90	R\$ 4.680,00 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A05	Sobrado Residencial	Rua Saboó, 210 - Vila Carrão	R\$ 1.220.000,00	220,00 m²	0,90	R\$ 4.990,91 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A06	Sobrado Residencial	Rua Nísia Floresta - Vila Carrão	R\$ 2.200.000,00	300,00 m²	0,90	R\$ 6.600,00 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A07	Sobrado Residencial	Rua Xiririca - Vila Carrão	R\$ 785.000,00	130,00 m²	0,90	R\$ 5.434,62 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
A08	Sobrado Residencial	Rua Engenheiro Pegado - Vila Carrão	R\$ 990.000,00	137,00 m²	0,90	R\$ 6.503,65 / m²	https://www.imovelweb.com.br/
						Valor Médio	R\$ 5.497,65 / m²
						Valor Mediano	R\$ 5.317,96 / m²
						Coefficiente de Liquidez:	64,55%
						Valor m² Mercado:	R\$ 5.497,65
						Valor m² Líquido:	R\$ 3.548,74
						Metragem Garantia (m²):	224,00 m²
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 1.231.474,48				
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 794.916,78				

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO