

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## 1. IDENTIFICAÇÃO DA AVALIADORA

**Nome:** Jarita Martins de Aguiar

**CPF:** 030.564.049-67

**CRECI/SC:** 76.178

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**Tipo:** Apartamento nº 31, localizado no 3º Pavimento da Torre 3 - Sol.

**Condomínio:** "MIRANTE QUATRO ESTAÇÕES"

**Endereço:** Marginal da Rodovia BR 101, KM 201, nº 4.161, bairro Serraria, Município e Comarca de São José/SC.

**Matrícula:** nº 10.747 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC.

**Inscrição Imobiliária:** 02.04.026.0094.01.091

## 3. CARACTERÍSTICAS E ÁREAS DO IMÓVEL

**Área Privativa:** 137,00 m<sup>2</sup>

**Área de Garagem:** 21,60 m<sup>2</sup> (2 vagas)

**Área de Uso Comum:** 87,29 m<sup>2</sup>

**Área Total:** 245,91 m<sup>2</sup>

**Fração Ideal do Terreno:** 0,4599% (Área total do empreendimento: 46.656,50 m<sup>2</sup>)

## 4. TITULARIDADE E SITUAÇÃO JURÍDICA (RESUMO DA MATRÍCULA)

**Proprietário Consolidado Atual:** CHAMONIX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ: 18.977.049/0001-64), conforme AV.8/10.747 de 04/05/2026.

**Antiga Proprietária:** Janaína Fernandes Azzati Ferreira Funchal ME.

### Histórico de Ônus e Averbações Relevantes:

- **AV.1 e AV.3:** Alienação fiduciária original e posterior cessão de crédito para a Chamonix Empreendimentos.
- **AV.2:** Penhora em favor do Condomínio Mirante Quatro Estações (Processo nº 5012151-08.2019.8.24.0064).

- **AV.4:** Indisponibilidade requerida pelo Banco Bradesco S/A (Processo nº 0308933-23.2015.8.24.0064).
- **AV.6:** Averbação Premonitória em favor do Condomínio Mirante Quatro Estações (Processo nº 5014983-09.2022.8.24.0064).
- **AV.8:** Consolidação da Propriedade em nome do credor fiduciário (Chamonix), com valor de leilão atualizado para **R\$ 754.165,88**.

## 5. METODOLOGIA

A presente Avaliação Mercadológica foi elaborada com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando os seguintes fatores:

- **Oferta e demanda** do mercado imobiliário na região de São José/SC;
- **Características construtivas** do imóvel, tais como área privativa, área comum, número de vagas de garagem e padrão de acabamento;
- **Estado de conservação** do imóvel, que se encontra em condições normais de uso e manutenção;
- **Infraestrutura do condomínio**, que oferece áreas comuns como salões de festas, academia, playground, piscina e segurança 24 horas;

A análise foi realizada com base em transações recentes de imóveis semelhantes na região, considerando os fatores de localização, tamanho e infraestrutura.

## 6. CONCLUSÃO E VALOR DE AVALIAÇÃO

Com base na análise técnica e no método comparativo direto, conclui-se que o valor de avaliação do imóvel, para fins de comercialização, é de:

**R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**

Esse valor considera as características do imóvel e o contexto do mercado imobiliário local, não considerando as condições jurídicas atuais, pois os processos averbados devem ter seus respectivos valores atualizados.

São José/SC, 05 de junho de 2026.

**Jarita Martins de Aguiar**

**CRECI/SC nº 76.178**