

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 2563



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	
Área Privativa ou Construída (m²)	87,70m²
Endereço Completo	Rua Cantagalo, n 430, apto 153, Vila Gomes Gardim
Cidade/UF	São Paulo/SP
CEP	03319-000

Descrição:

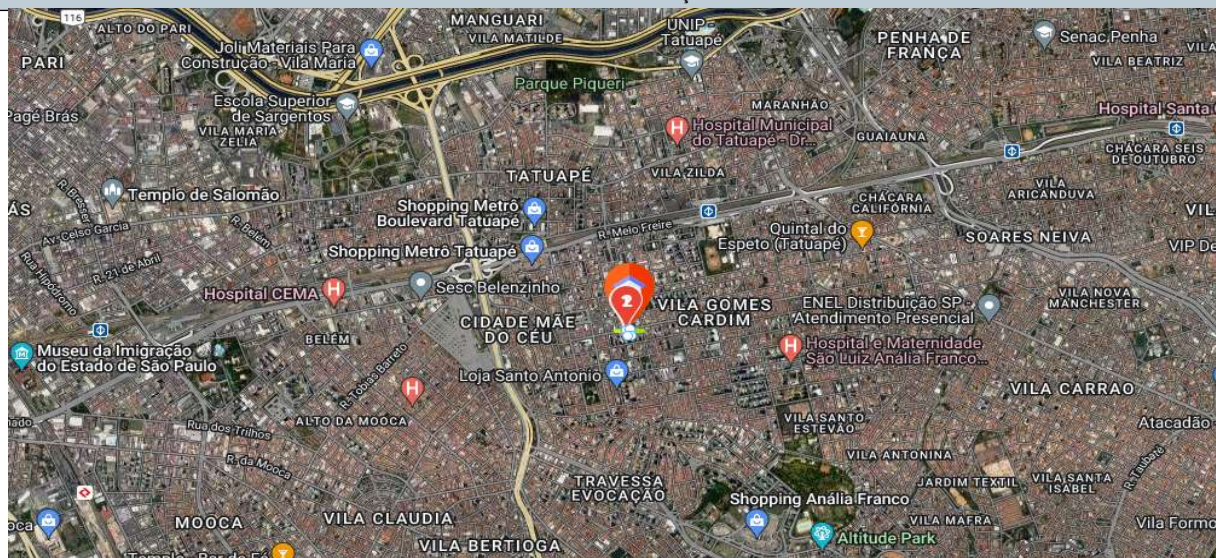
"APARTAMENTO nº 153, TIPO "A", localizado no 15º pavimento-tipo do "EDIFÍCIO MONTE CARLO", situado à Rua Cantagalo, número 430, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, contendo a área privativa de 87,70m², área comum (incluindo 02 vagas de garagem) de 79,47m², área total de 167,17m² e a fração ideal no terreno 1,3947%. C.CONTRIBUINTE: 030.105.0548-5." Conforme a Certidão de matrícula nº 201.185 emitida pelo 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL DE SÃO PAULO/SP em 02/03/2022.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	R\$ -
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 4.273,62

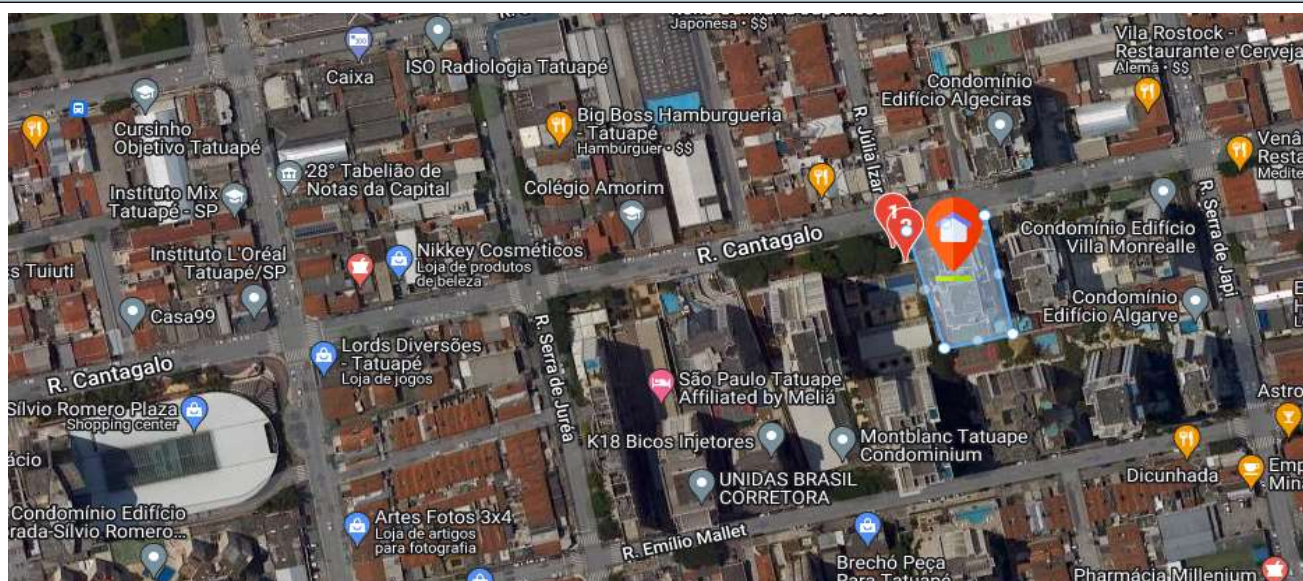
AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTES DOCUMENTOS

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO



PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

Pontos de Atenção

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

 Legenda

Alienação Fiduciária

Credor	Valor da dívida	Saldo devedor atualizado
BANCO SANTANDER BRASIL S/A	R\$ 440.000,00	R\$ 434.884,55
Taxa de juros da dívida	Prazo de amortização contratado da dívida	
Não informado	420 meses	

OBSERVAÇÕES:

- Foi considerado o coeficiente de liquidez de 100%

FOTOS



ANEXO I - AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO

Análise de Garantia

Método de Avaliação:	Comparativo
----------------------	-------------

Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	APARTAMENTO	ED MONTE CARLO	R\$ 750.000,00	89,00 m²	R\$ 8.426,97 / m²	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-zv-3-sla-100m2-ed-monte-carlo-novorizonte-sp/15041420
A02	APARTAMENTO	ED MONTE CARLO	R\$ 780.000,00	89,00 m²	R\$ 8.764,04 / m²	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-zv-3-sla-100m2-ed-monte-carlo-novorizonte-sp/15041420
				Valor Médio	R\$ 8.595,51 / m²	
				Valor Mediano	R\$ 8.595,51 / m²	
				Fator de Homogeneização:	30,00%	
				Limite Superior:	R\$ 11.174,16 / m²	
				Limite Inferior:	R\$ 6.016,85 / m²	
				Coefficiente de Liquidez:	100,00%	
				Valor m² Líquido:	R\$ 8.595,51	
				Metragem Garantia (m²):	87,70 m²	
Valor de Avaliação Considerado da Garantia		R\$ 753.825,84				

CARLOS HENRIQUE AIRES DA COSTA

CRECI 19858

CNAI 11240