

DATA: 7 de agosto de 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 4768



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	
Área Privativa ou Construída (m²)	151,82
Endereço Completo	Rua Amador Bueno da Ribeira, nº 401, apto 301, Bairro Nova Esperança
Cidade/UF	Balneário de Camboriú-SC
CEP	88336-320

Descrição:

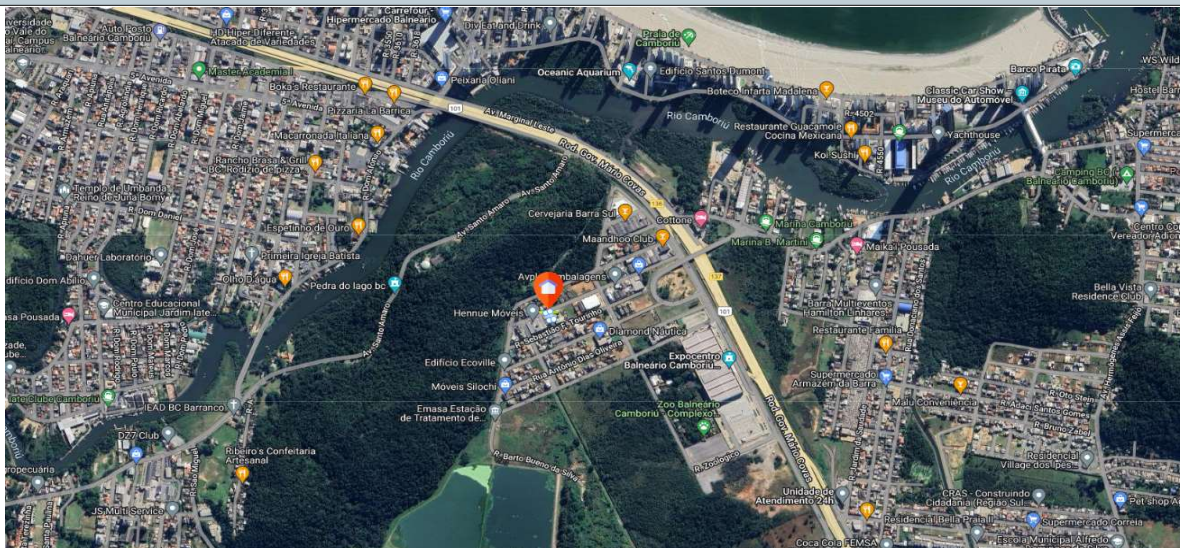
"Apartamento nº 301 Edifício Residencial Essenza (inclui uma vaga de garagem simples), Rua Amador Bueno da Ribeira, nº 401, Nova Esperança, Balneário Camboriú-SC; localizado no 2º andar ou terceiro pavimento; possuindo esta unidade a área privativa de 151,82m²; área de uso comum de 8,55m², área total de 160,37m²; correspondente ao coeficiente de proporcionalidade de ,276900 do terreno com área de 336,00m²; dentro das seguintes difisas e confrontações: frente ao norte com a Rua Amador Bueno da Ribeira e de fundos, ao sul com a terras de Ari José Rosseto, lote 288 do Loteamento Parque dos Bandeirantes (DIC 25905); estrema a oeste com terras de Eunice Cardoso Domareski, lote 291 do Loteamento Parque dos Bandeirantes (DIC 25915) e a leste com as terras de Ernesto Antonio Lazzarin, lote 287 do Loteamento Parque dos Bandeirantes (DIC 25917)" Conforme a Certidão de Matrícula nº 40.895, livro nº 2 do REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BALNEÁRIO DE CAMBURIÚ-SC.

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

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
Companhia Hipotecária Piratini - Chp

Valor da dívida
R\$ 146.984,25

Saldo devedor atualizado
Não informado

Taxa de juros da dívida
13,89% ao ano

Prazo de amortização contratado da dívida
144 meses

OBSERVAÇÕES:

- IMÓVEL AVALIANDO ANUNCIADO: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-1-quartos-nova-esperanca-bairros-balneario-camboriu-com-garagem-156m2-venda-RS1100000-id-2633193985/?_ab=exp-aa-test-viva%3Acontrol%2Clead-form-open-viva%3APBOT
- Utilizado o valor de liquidez forçada de acordo com os parâmetros do BNDS.

FOTOS



ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - 4768							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:		Comparativo					
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	COBERTURA	Rua Nova Iguaçu 76, Nova Espera	R\$ 670.000,00	111,00 m²	0,90	R\$ 5.432,43 / m²	https://www.viva.com.br/propriedade/4768-1
A02	COBERTURA	Rua Dom Diniz, Vila Real	R\$ 1.060.000,00	183,00 m²	0,90	R\$ 5.213,11 / m²	https://www.viva.com.br/propriedade/4768-2
A03	COBERTURA	Rua São Marcos 300, São Francis	R\$ 749.000,00	105,00 m²	0,90	R\$ 6.420,00 / m²	https://www.viva.com.br/propriedade/4768-3
A04	COBERTURA	Rua João Sebastião Domingos, Nc	R\$ 600.000,00	160,00 m²	0,90	R\$ 3.375,00 / m²	https://www.viva.com.br/propriedade/4768-4
A05	APTO	Rua Sebastião Fernandes Tourinho 53	R\$ 525.000,00	76,00 m²	0,90	R\$ 6.217,11 / m²	https://www.viva.com.br/propriedade/4768-5
A06	APTO	Rua Sebastião Fernandes Tourinh	R\$ 470.000,00	84,00 m²	0,90	R\$ 5.035,71 / m²	https://www.zap.com.br/propriedade/4768-6
						Valor Médio	R\$ 5.282,23 / m²
						Valor Mediano	R\$ 5.322,77 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	COBERTURA	Rua Nova Iguaçu 76, Nova Espera	R\$ 670.000,00	111,00 m²	0,90	R\$ 5.432,43 / m²	https://www.viva.com.br/propriedade/4768-1
A02	COBERTURA	Rua Dom Diniz, Vila Real	R\$ 1.060.000,00	183,00 m²	0,90	R\$ 5.213,11 / m²	https://www.viva.com.br/propriedade/4768-2
A03	COBERTURA	Rua São Marcos 300, São Francis	R\$ 749.000,00	105,00 m²	0,90	R\$ 6.420,00 / m²	https://www.viva.com.br/propriedade/4768-3
A05	APTO	Rua Sebastião Fernandes Tourinho 53	R\$ 525.000,00	76,00 m²	0,90	R\$ 6.217,11 / m²	https://www.viva.com.br/propriedade/4768-5
A06	APTO	Rua Sebastião Fernandes Tourinh	R\$ 470.000,00	84,00 m²	0,90	R\$ 5.035,71 / m²	https://www.zap.com.br/propriedade/4768-6
						Valor Médio	R\$ 5.663,67 / m²
						Valor Mediano	R\$ 5.432,43 / m²
Coeficiente de Liquic 87,00%							
Valor m² Mercado: R\$ 5.663,67							
Valor m² Líquido: R\$ 4.927,40							
Metragem Garantia 151,82 m²							
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 859.858,89				
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 748.077,23				

Valor avaliado por m² (Mercado)
R\$ 5.663,67
lor avaliado por m² (Liquidação Força
R\$ 4.927,40

CARLOS HENRIQUE AIRES DA COSTA
CRECI-GO 19858
CNAI 11240