

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 8905

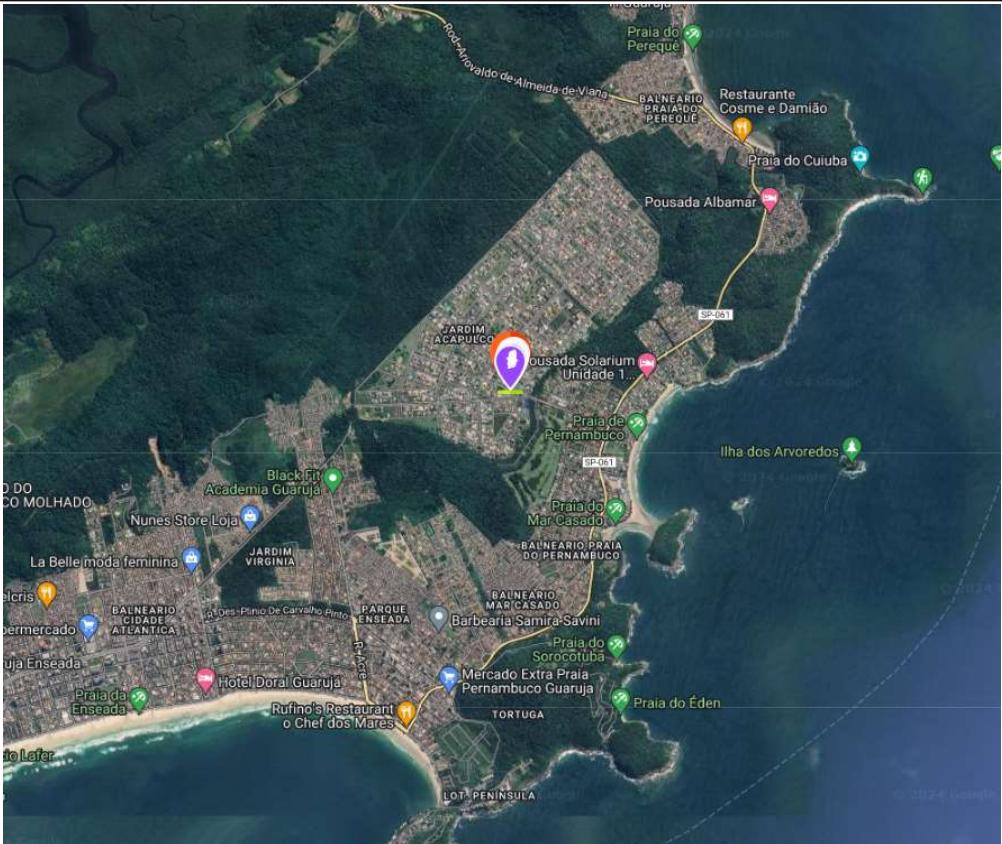
DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	1.262,75
Área Privativa ou Construída (m²)	-
Endereço Completo	Rua Doutor Carlos Bandeira Lins, 807, Lote 01-B, Quadra 02, Gleba 1, Jardim Acapulco
Cidade/UF	Guarujá-SP
CEP	11445-730
Descrição:	Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 94240 do Livro 2 - Registro Geral do REGISTRO DE IMÓVEIS DE GARUJÁ-SP, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.
Taxa Mensal Condomínio (se houver)	R\$ -
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ -

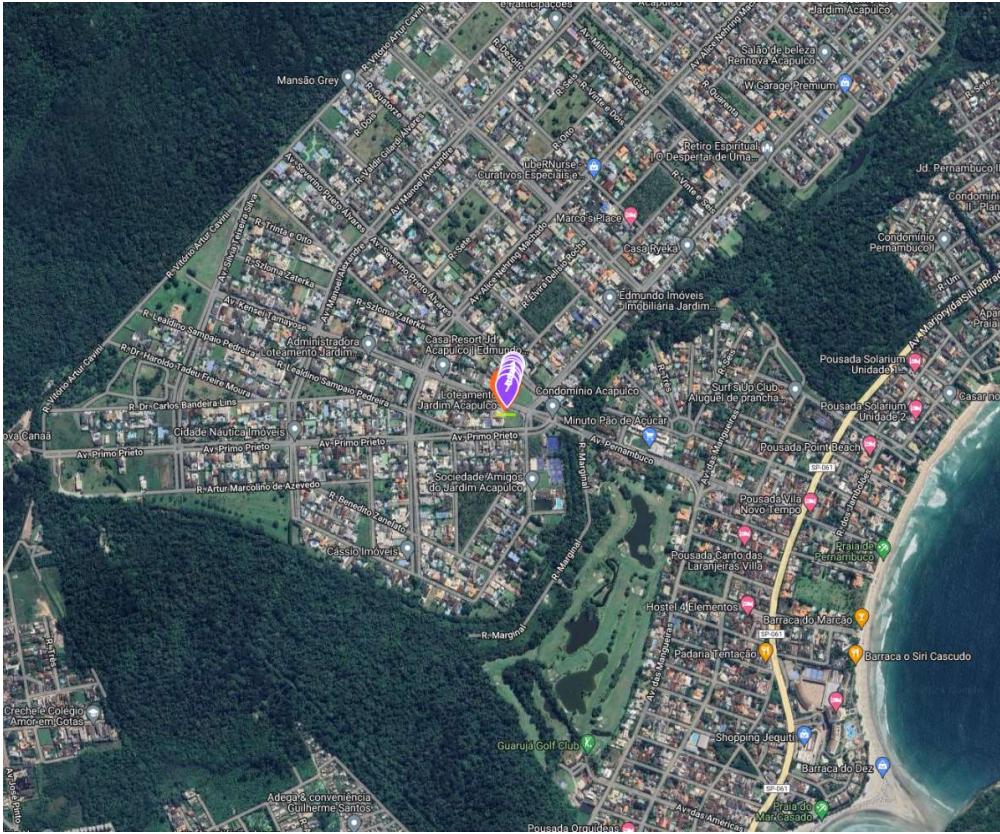
AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO



PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

Dívida de Tributos e/ou Taxas Imobiliárias

Valor total da dívida relacionada a tributos e/ou taxas imobiliárias

R\$ 47.290,54

Anos de referência da dívida

2022 e 2023

OBSERVAÇÕES:

CONDIÇÕES RESTRITIVAS

Conforme consta na abertura da matrícula 94240 do Livro 2 - Registro Geral do REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP, o objeto de garantia está sujeito a condições restritivas impostas pelos loteadores no momento de registro do loteamento.

LOCALIZAÇÃO NÃO CONFIRMADA EM LOTEAMENTO COM RESTRIÇÃO DE ACESSO

Por se tratar de imóvel em localidade com restrição de acesso, o Google Street View não tem dados da região, impossibilitando localizar o objeto da garantia. Assim, a análise foi realizada tomando como verdadeiras as informações coletadas nos documentos previamente anexados. Caso a operação evolua, será necessário confirmar a localização do imóvel, sendo possível sanar esta pendência apresentando o laudo de avaliação, ou, na ausência deste, as opções abaixo:

a - Fotos geolocalizadas obtidas via app Timestamp Camera da fachada do imóvel e da sua redondeza com as suas coordenadas, em que seja possível visualizar na imagem, gravame preso à construção informando seu endereço conforme consta nos documentos da garantia já validados.

10

b - Vídeo mostrando a entrada no condomínio e o deslocamento até chegar no imóvel da garantia e indo até o gravame que o identifica, sendo que essa identificação deve estar conforme os documentos da garantia já validados.

FOTOS

IMÓVEL AVALIADO SEM FOTOS

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - TERRENO NO CONDOMÍNIO FECHADO JARDIM ACAPULCO - GUARUJÁ-SP							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:	Comparativo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m ²	Link Anúncio
A01	TERRENO EM COND. FECHADO	Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP	R\$ 1.800.000,00	1.000,00 m ²	0,90	R\$ 1.620,00 / m ²	https://praias.com/imovel/800971/e
A02	TERRENO EM COND. FECHADO	Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP	R\$ 1.550.000,00	1.160,00 m ²	0,90	R\$ 1.202,59 / m ²	https://praias.com/imovel/803590/e
A03	TERRENO EM COND. FECHADO	Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP	R\$ 1.500.000,00	1.000,00 m ²	0,90	R\$ 1.350,00 / m ²	https://praias.com/imovel/803591/e
A04	TERRENO EM COND. FECHADO	Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP	R\$ 1.450.000,00	1.000,00 m ²	0,90	R\$ 1.305,00 / m ²	https://praias.com/imovel/82510/e
A05	TERRENO EM COND. FECHADO	Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP	R\$ 1.300.000,00	1.080,50 m ²	0,90	R\$ 1.282,83 / m ²	https://praias.com/imovel/83034/e
A06	TERRENO EM COND. FECHADO	Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP	R\$ 1.300.000,00	1.000,00 m ²	0,90	R\$ 1.170,00 / m ²	https://praias.com/imovel/83714/e
A07	TERRENO EM COND. FECHADO	Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP	R\$ 1.500.000,00	1.000,00 m ²	0,90	R\$ 1.350,00 / m ²	https://praias.com/imovel/84953/e
						Valor Médio	R\$ 1.297,20 / m²
						Valor Mediano	R\$ 1.305,00 / m²
Fator de Homogeneização: 30,00% Límite Superior: R\$ 1.686,36 / m ² Límite Inferior: R\$ 908,04 / m ²							
Coeficiente de Liqueidez: 69,85% Valor m² Mercado: R\$ 1.297,20 Valor m² Líquido: R\$ 906,10 Metragem Garantia (m²): 1.262,75 m ²							
Valor de Avaliação de Mercado				R\$ 1.638.039,30			
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada				R\$ 1.144.170,45			

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO