

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:

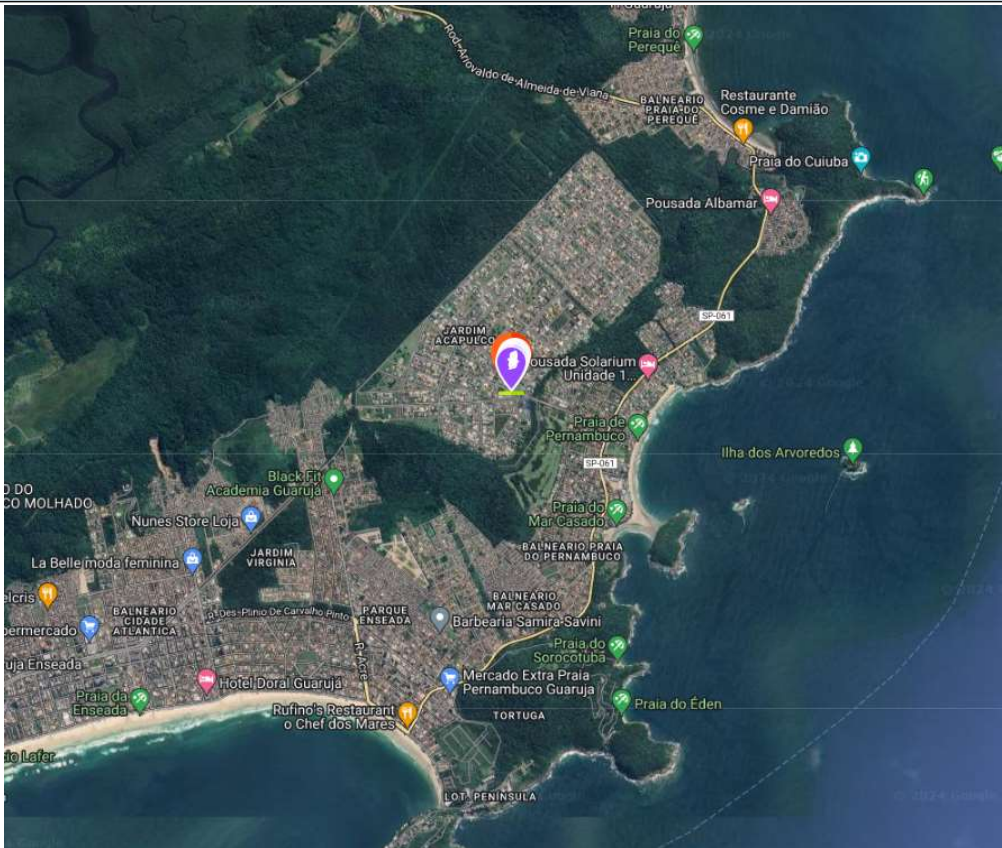
Imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 94240 do Livro 2 - Registro Geral do REGISTRO DE IMÓVEIS DE GARUJÁ-SP, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.

|                                    |     |   |
|------------------------------------|-----|---|
| Taxa Mensal Condomínio (se houver) | R\$ | - |
| Valor Anual IPTU (se houver)       | R\$ | - |

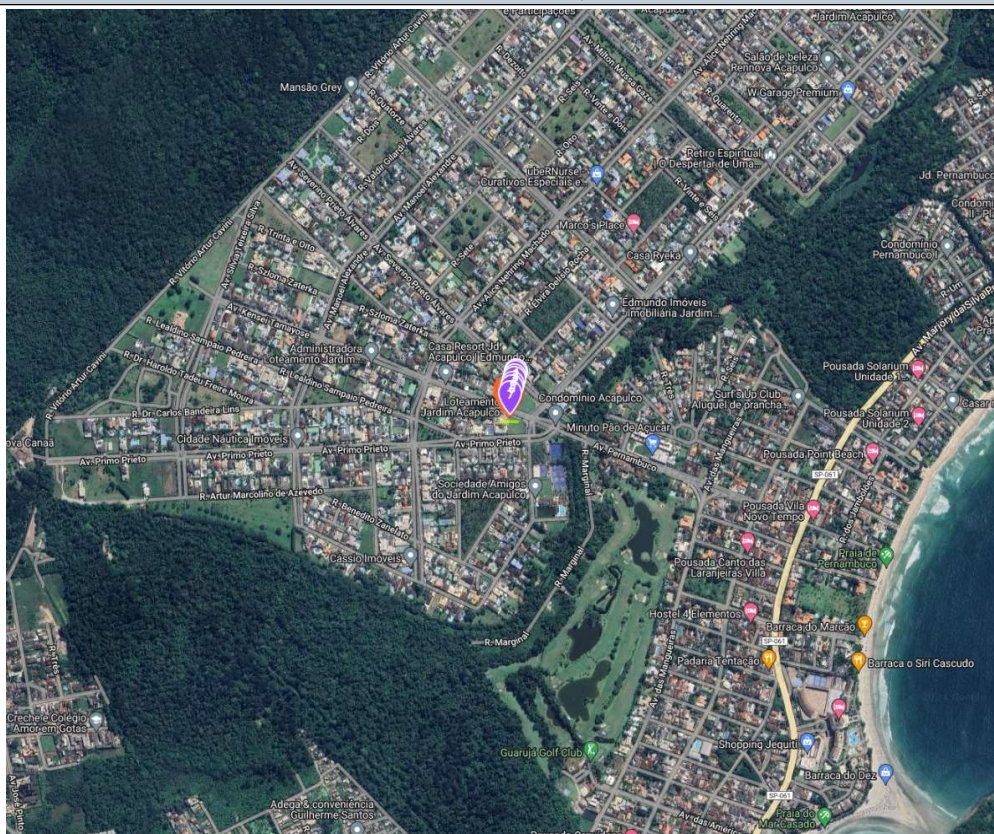
AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



## MICROLOCALIZAÇÃO



## PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

### Divida 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.

e

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      |             |              |                           |                   |   |  |
| Identificação Amostra  | Tipo                     | Localização   | Preço Anunciado  | Metragem    | Fator Oferta | R\$ / m²                  |                   | Link Anúncio  |  |
| A01  | TERRENO EM COND. FECHADO | Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP | R\$ 1.800.000,00 | 1.000,00 m² | 0,90         | R\$                       | 1.620,00 / m²     | <a href="https://praias.com/imovel/800927/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp">https://praias.com/imovel/800927/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp</a> |  |
| A02  | TERRENO EM COND. FECHADO | Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP | R\$ 1.550.000,00 | 1.160,00 m² | 0,90         | R\$                       | 1.202,59 / m²     | <a href="https://praias.com/imovel/805901/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp">https://praias.com/imovel/805901/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp</a> |  |
| A03  | TERRENO EM COND. FECHADO | Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP | R\$ 1.500.000,00 | 1.000,00 m² | 0,90         | R\$                       | 1.350,00 / m²     | <a href="https://praias.com/imovel/805911/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp">https://praias.com/imovel/805911/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp</a> |  |
| A04  | TERRENO EM COND. FECHADO | Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP | R\$ 1.450.000,00 | 1.000,00 m² | 0,90         | R\$                       | 1.305,00 / m²     | <a href="https://praias.com/imovel/825101/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp">https://praias.com/imovel/825101/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp</a> |  |
| A05  | TERRENO EM COND. FECHADO | Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP | R\$ 1.300.000,00 | 1.080,50 m² | 0,90         | R\$                       | 1.082,83 / m²     | <a href="https://praias.com/imovel/830341/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp">https://praias.com/imovel/830341/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp</a> |  |
| A06  | TERRENO EM COND. FECHADO | Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP | R\$ 1.300.000,00 | 1.000,00 m² | 0,90         | R\$                       | 1.170,00 / m²     | <a href="https://praias.com/imovel/837141/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp">https://praias.com/imovel/837141/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp</a> |  |
| A07  | TERRENO EM COND. FECHADO | Avenida Kensei Tamayose, Jardim Acapulco - Guarujá/SP | R\$ 1.500.000,00 | 1.000,00 m² | 0,90         | R\$                       | 1.350,00 / m²     | <a href="https://praias.com/imovel/849531/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp">https://praias.com/imovel/849531/terreno-em-condominio-fechado-jardim-acapulco-guaruja-sp</a> |  |
|  |                          |   |                  |             |              | Valor Médio               | R\$ 1.297,20 / m² |   |  |
|  |                          |   |                  |             |              | Valor Mediano             | R\$ 1.305,00 / m² |   |  |
|  |                          |   |                  |             |              | Fator de Homogeneização:  | 30,00%            |   |  |
|  |                          |   |                  |             |              | Limite Superior:          | R\$ 1.686,36 / m² |   |  |
|  |                          |   |                  |             |              | Limite Inferior:          | R\$ 908,04 / m²   |   |  |
|  |                          |   |                  |             |              | Coefficiente de Liquidez: | 69,85%            |   |  |
|  |                          |   |                  |             |              | Valor m² Mercado:         | R\$ 1.297,20      |   |  |
|  |                          |   |                  |             |              | Valor m² Líquido:         | R\$ 906,10        |   |  |
|  |                          |   |                  |             |              | Metragem Garantia (m²):   | 1.262,75 m²       |   |  |
| 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