

REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA EFEITO DE LEILÃO PÚBLICO

Processo nº 5002843-22.2019.8.24.0007
Exequente: Condomínio Residencial Villagio Campo Bello
Executado: Carlos Alexandre Sarmento

Imóvel de matrícula nº 29.073, do Cartório de Registro de Imóveis de Biguaçu/SC



Imagem do local do imóvel.

Ricardo Bampi – Leiloeiro Público Oficial nº AARC 000324

DA AVALIAÇÃO

1 – Objetivo:

Apresentar avaliação do imóvel de Matrícula nº 29.073, do Cartório de Registro de Imóveis de Biguaçu/SC, com base nos valores comerciais do mercado imobiliário, com foco em apresentá-lo para Hasta Pública.

2 – A requerimento do exequente e autorizado pelo juízo.

3 – Finalidade:

Avaliação para expropriação judicial e designação de hasta pública.

4 – Descrição do bem:

Matrícula nº 29.073, do Cartório de Registro de Imóveis de Biguaçu/SC

Bem: Apartamento nº 304, com uma vaga de estacionamento, do condomínio Residencial Villagio Campo Bello, situado na Rua Homero de Miranda Gomes, bairro fundos, nesta cidade de Biguaçu/SC, localizado no terceiro pavimento do bloco 04, com a finalidade residencial, com a área privativa de 45,61m², área de uso comum de 5,97m², totalizando uma área de 51,58m², cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno de 0,38104%, correspondente a uma área de 64,9925m². **Matrícula:** Imóvel sob a matrícula nº 29.073 do Cartório de Registro de imóveis de Biguaçu/SC. **Ônus:** Alienação Fiduciária em R-9, no valor e R\$66.140,00 (sessenta e seis mil, cento e quarenta reais), até 26/07/2022 (Aguardando resposta da Caixa Econômica Federal – CEF, com valor atualizado da dívida). Penhora em AV-10 (Processo nº 5002843-22.2019.8.24.0007). Débitos de condomínio no valor de R\$65.139,63 (sessenta e cinco mil, cento e trinta e nove reais e sessenta e três centavos), atualizado até 10/04/2022. **Observação:** Considerando a alienação fiduciária sobre o imóvel, bem como, a ação de execução tratar-se de cobrança de taxa de condomínio, em caso de eventual arrematação deste bem, fica consignado que será ônus do arrematante eventual débito de Alienação Fiduciária e débito de condomínio cobrado nestes autos, caso o fruto desta arrematação não seja suficiente para quitar estes débitos. Fica consignado, portanto, que trata-se de débito com caráter *propter rem*, de modo que caso o valor da arrematação não seja suficiente para adimplir a dívida exequenda, a diferença deverá ser quitada pelo arrematante do imóvel.

5 - Da localização do imóvel:

* **Endereço:** Rua Homero de Miranda Gomes, nº 829, Apto. nº 304, bloco 4, Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, Fundos, Biguaçu/SC.

*** Link – Localização:**

https://www.google.com.br/maps/place/Residencial+Villagio+Campo+Bello/@-27.5222815,-48.6589361,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x95274c1287fb52db:0x4666a244c8a25d8e!8m2!3d-27.5222815!4d-48.6563612!16s%2Fg%2F11b6_fkgxl?entry=ttu

6 – Construções:

Apartamento nº 304, com uma vaga de estacionamento, do condomínio Residencial Villagio Campo Bello, situado na Rua Homero de Miranda Gomes, bairro fundos, nesta cidade de Biguaçu/SC, localizado no terceiro pavimento do bloco 04, com a finalidade residencial, com a área privativa de 45,61m², área de uso comum de 5,97m², totalizando uma área de 51,58m².

7 – Definição de preço baseado em ofertas disponíveis no mesmo condomínio. (Comparativo Analítico):

Para a presente reavaliação, adotei o método “Comparativo Analítico”, justificável por existir dois outros apartamentos à venda no mesmo Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.

*** Link imagem 1:** <https://www.zapimoveis.com.br/condominio/sc-biguaçu-fundos-residencial-villagio-campo-bello-id-e3fb569f-a0c4/>

Residencial Villagio Campo Bello

Fundos, Biguaçu

Condomínio localizado no Fundos conta com imóveis de até 2 dormitórios, quadra poliesportiva e churrasqueira.

 Rua Homero de Miranda Gomes, 829 - Fundos

Aluguel a partir de

R\$ 1.150/mês

Venda a partir de

R\$ 160.000

Características dos imóveis

 45 a 58m²

 Até 2 quartos

 1 banheiro

 1 vaga

 Quadra poliesportiva

 Churrasqueira

Imagem 1

* **Link – Imagem 2:** <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sc-biguaçu-fundos-RS190000/id-19642038/>

R\$ 190.000

Simular parcelas



DEZLOP INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

Anunciante Bronze

No portal desde junho de 2023



--m² Área  2 Quartos  1 Banheiros  1 Garagens

Apartamento à venda em Fundos, Biguaçu - SC | Residencial Villagio Campo Belo

 Rua Homero de Miranda Gomes, 829 Fundos, Biguaçu

Apartamento

Referência: 10142

Apartamento com:

2 dormitórios;

Sala;

Cozinha;

Banheiro.

Condomínio com:

Salão de festas;

Quiosque com churrasqueira.

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

Digite seu email

Nome

Digite seu nome

Telefone/Whats

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

ou

Converse pelo WhatsApp com a DEZLOP INTELIGÊNCIA

Imagem 2

8 – Considerações e valores de Referência:

Com base nos valores divulgados em *sites* de imobiliárias como referência, bem como o tempo em que as casas estão sendo ofertadas para venda, o valor sugerido da reavaliação é R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Lages, Santa Catarina, 07 de maio de 2024.

RICARDO BAMPI
Leiloeiro Público Oficial
(Assinatura digital)