

Laudo de Avaliação

Solicitante: Safra
Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
Finalidade: Garantia Bancária
Endereço: Rua PL-05, Lotes 25, 26, 27 e 28, da Quadra PL07
Bairro: Residencial Portal Leste **Cidade:** Americano do Norte **UF:** GO
Tipologia: Terrenos **Uso:** Residencial
Matrículas: 4.369, 4.370, 4.371 e 4.372, todas do Registro de Imóveis de Americano do Norte/GO
Área de Terreno total: 800,00 m² **Área Construída (averbada):** 0,00 m²
Área Construída (não averbada - in loco): 0,00 m²
Data da Avaliação: 23/01/2025 **Data da Vistoria:** 13/01/2025
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Vista geral dos imóveis



Avenida Dona Adelia

VALOR DE MERCADO TOTAL
R\$256.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA TOTAL
R\$152.000,00

Imóvel	Matrícula	Área de terreno (m ²)	VU de Ref. (R\$/m ²)	F. Local	F. Esquina	VU de Ref. (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Lote 25, Quadra PL07	4.369	200,00	321,03	1,000	1,000	321,03	64.000,00	38.000,00
Lote 26, Quadra PL07	4.370	200,00	321,03	1,000	1,000	321,03	64.000,00	38.000,00
Lote 27, Quadra PL07	4.371	200,00	321,03	1,000	1,000	321,03	64.000,00	38.000,00
Lote 28, Quadra PL07	4.372	200,00	321,03	1,000	1,000	321,03	64.000,00	38.000,00
Valor Total (R\$):							256.000,00	152.000,00

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Para efeito de cálculo utilizaremos as áreas de terreno de acordo com as descrições dos bens constantes nas matrículas 4.369, 4.370, 4.371 e 4.372, todas do Registro de Imóveis de Americano do Norte/GO.

No presente trabalho adotou-se localização constante em planta ilustrativa obtida em conversa com corretores locais, visto que somente com as matrículas fornecidas não é possível indicar com precisão as localizações e poligonais das propriedades, entretanto, aconselhamos que, previamente a aceitação dos imóveis em quaisquer tipos de operações financeiras, seja solicitada a planta quadra da região (projeto do loteamento aprovado na municipalidade) para confirmação das localizações e das poligonais dos mesmos.

Em suma, se tratam de lotes situados no interior de loteamento ainda não “edificado”. Em vistoria constatamos que não há infraestrutura do loteamento na atualidade. No local há plantão de vendas do futuro loteamento. Apesar de constatarmos vendas realizadas no interior do loteamento, acreditamos ser um risco para o contratante aceitar o imóvel como garantia de operações (não há a certeza de que irão finalizar as obras). Atribuímos então, baixa liquidez aos imóveis em estudo. Se possível, não aceitar os bens em garantia de operações (caso ocorra o aceite, apenas pelo valor de liquidação forçada).

Características do Imóvel

Características do Terreno (somatório das matrículas em estudo)					
Área total (m ²)	Frente (m)	Topografia	Formatos	Situação	Superfície
800,00	-	Plana	Regulares	-	Seca

Localização dos imóveis (conforme indicado pelo cliente):



Características da Edificação

Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Terrenos	Residencial	-	-	-

Área constr. (m ²)	Vida útil (anos)	Ocupação	Averbada?	Vagas
-	-	-	-	-

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos os principais pontos positivos e negativos das propriedades em estudo:

Pontos Positivos:

- Terrenos com bons formatos e boas topografias;
- Terrenos situados na região urbana de Americana do Brasil/GO.

Pontos Negativos:

- Diversos terrenos em oferta no loteamento;
- Município de pequeno porte e baixa atividade comercial;
- As obras do loteamento onde situam-se os lotes em estudo ainda não foram concluídas, sendo que as mesmas possuem previsões para término em meados de setembro de 2025, conforme conversas com corretores locais;
- Visto que as obras do loteamento ainda não foram finalizadas, conclui-se que atualmente os mesmos não possuem infraestrutura completa;
- Em fase de pesquisa constatou-se que no loteamento onde situam-se os lotes em estudo há diversos terrenos ainda em oferta;
- Elevados custos de carregamento como vigilância para inibir os riscos de invasões, manutenção e IPTU.

Em suma, se tratam de lotes situados no interior de loteamento ainda não "edificado". Em vistoria constatamos que não há infraestrutura do loteamento na atualidade. No local há plantão de vendas do futuro loteamento. Apesar de constataremos vendas realizadas no interior do loteamento, acreditamos ser um risco para o contratante aceitar o imóvel como garantia de operações (não há a certeza de que irão finalizar as obras). Atribuímos então, baixa liquidez aos imóveis em estudo. Se possível, não aceitar os bens em garantia de operações (caso ocorra o aceite, apenas pelo valor de liquidação forçada).

Localização dos Imóveis

Somente com as matrículas fornecidas não é possível indicar com precisão as localizações e poligonais das propriedades em estudo, visto que não indica numeração de logradouro, tampouco consta averbação de georreferenciamento dos bens.

Em conversa com corretores locais foi possível obter planta ilustrativa do loteamento Residencial Portal do Leste, conforme imagens a seguir:



Localização



De acordo com as referidas plantas os Lotes 25, 26, 27 e 28 da Quadra PL07 possuem as seguintes localizações:



No presente trabalho adotaremos em cálculo as localizações e poligonais indicadas na imagem acima, todavia, vale ressaltar que, o mais aconselhável é que, previamente a aceitação dos imóveis em quaisquer tipos de operações financeiras, seja solicitada a planta quadra oficial do loteamento (projeto aprovado na municipalidade) para confirmação das localizações e das poligonais dos terrenos.

Caso seja constatada qualquer divergência de localização, os valores por nós determinados deverão ser revisados.

Documentação Fotográfica dos Imóveis Avaliandos



Vista da Rua PL-05



Vista da Rua PL-05



Vista geral dos lotes



Placa de identificação da quadra



Vista geral dos lotes



Vista geral dos lotes



Vista geral dos lotes



Vista geral dos lotes

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Vista geral dos lotes



Vista geral dos lotes



Avenida dos Atletas



Vista dos fundos dos lotes



Avenida dos Atletas



Identificação da Avenida dos Atletas

Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Residencial Portal do Leste, ,			Valor:	R\$83.366,73
Fonte:	Corretor Sr. Geci Junior	Telefone:	(62) 98402-7759	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	200,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	
Conserv.	Padrão Construtivo:				

2. Endereço	Residencial Portal do Leste, ,			Valor:	R\$78.749,63
Fonte:	Corretor Sr. Geci Junior	Telefone:	(62) 98402-7759	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	200,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	
Conserv.	Padrão Construtivo:				

3. Endereço	Residencial Portal do Leste, ,			Valor:	R\$71.090,42
Fonte:	Corretor Sr. Geci Junior	Telefone:	(62) 98402-7759	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	200,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	
Conserv.	Padrão Construtivo:				

4. Endereço	Residencial Portal do Leste, ,			Valor:	R\$70.000,00
Fonte:	Corretora Sra. Aparecida	Telefone:	(64) 98129-1229	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	200,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	
Conserv.	Padrão Construtivo:				

5. Endereço	Residencial Portal do Leste, ,			Valor:	R\$72.000,00
Fonte:	Corretora Sra. Aparecida	Telefone:	(64) 98129-1229	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	200,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	
Conserv.	Padrão Construtivo:				

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando



Homogeneização da Amostra:

N	Valor (R\$)	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	F. Oferta	VU (R\$/m²)	F. Localização	F. Área	F. Formato	F. Uso	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R\$/m²)						
1	83.366,73	200,00	0,00	0,80	416,83	1,0695	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0695	356,65						
2	78.749,63	200,00	0,00	0,80	393,75	1,0695	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0695	336,90						
3	71.090,42	200,00	0,00	0,80	355,45	1,0695	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0695	304,13						
4	70.000,00	200,00	0,00	0,80	350,00	1,0695	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0695	299,47						
5	72.000,00	200,00	0,00	0,80	360,00	1,0695	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0695	308,02						
											SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	321,03	
																	Mínimo	224,72
																	Máximo	417,34

Ross & Heideck:

Imóvel	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor unit. Depreciado (R\$/m²)
Averbada	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
Não Averbada (in loco)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 01	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 02	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 03	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 04	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 05	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00

Cálculo do Valor do Imóvel

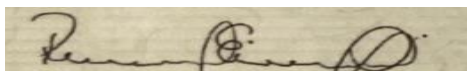
Cálculo Método Evolutivo (Av. Dona Adelia, Lt. 1, Qd. 7 - referência de cálculo)					
Área de Terreno (m²):	200,00	Valor do m²:	321,03	Valor Terreno:	R\$64.206,51
Área Construída (m²):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor Construção:	R\$0,00
				Valor Total:	R\$64.000,00

Relação de Valores (Separadamente por matrícula)

Imóvel	Matrícula	Área de terreno (m²)	VU de Ref. (R\$/m²)	F. Local	F. Esquina	VU de Ref. (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)	
Lote 25, Quadra PL07	4.369	200,00	321,03	1,000	1,000	321,03	64.000,00	38.000,00	
Lote 26, Quadra PL07	4.370	200,00	321,03	1,000	1,000	321,03	64.000,00	38.000,00	
Lote 27, Quadra PL07	4.371	200,00	321,03	1,000	1,000	321,03	64.000,00	38.000,00	
Lote 28, Quadra PL07	4.372	200,00	321,03	1,000	1,000	321,03	64.000,00	38.000,00	
							Valor Total (R\$):	256.000,00	152.000,00

Análise Ambiental

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	<input type="checkbox"/> SIM
	<input checked="" type="checkbox"/> NAO



Renato Ermoso Pereira
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.



Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	Nº Padrão	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA ACONSTRUÍDA (m²)	ÁREA DE TERRENO (m²)	DATA
	ENDEREÇO	COMPL.	FONTE	FONE									
1	Residencial Portal do Leste		Corretor Sr. Geci Junior	(62) 98402-7759	83.366,73	0,94		#N/D				200,00	23/01/25
2	Residencial Portal do Leste		Corretor Sr. Geci Junior	(62) 98402-7759	78.749,63	0,94		#N/D				200,00	23/01/25
3	Residencial Portal do Leste		Corretor Sr. Geci Junior	(62) 98402-7759	71.090,42	0,94		#N/D				200,00	23/01/25
4	Residencial Portal do Leste		Corretora Sra. Aparecida	(64) 98129-1229	70.000,00	0,94		#N/D				200,00	23/01/25
5	Residencial Portal do Leste		Corretora Sra. Aparecida	(64) 98129-1229	72.000,00	0,94		#N/D				200,00	23/01/25

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	Via telefone
2	Via telefone
3	Via telefone
4	Via telefone
5	Via telefone

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO	A. Constr. (m²)	V. Unit.	VALOR	VALOR	IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R\$/²)
	IMÓVEL (R\$)		BENF (R\$/m²)	BENF (R\$)	TERRENO (R\$)			
1	83.366,73	0,00	0,00	0,00	83.366,73	0,94	200,00	416,8336
2	78.749,63	0,00	0,00	0,00	78.749,63	0,94	200,00	393,7481
3	71.090,42	0,00	0,00	0,00	71.090,42	0,94	200,00	355,4521
4	70.000,00	0,00	0,00	0,00	70.000,00	0,94	200,00	350,0000
5	72.000,00	0,00	0,00	0,00	72.000,00	0,94	200,00	360,0000

Fórmula Grandeza
1,00
1,00
1,00
1,00
1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES								Vun (R\$)
	F. oferta	F. Localização	F. frente	F. Formato	F. Uso	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog	
1	0,80	1,07	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,07	356,65
2	0,80	1,07	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,07	336,90
3	0,80	1,07	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,07	304,13
4	0,80	1,07	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,07	299,47
5	0,80	1,07	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,07	308,02

356,65 356,65
 336,90 336,90
 304,13 304,13
 299,47 299,47
 308,02 308,02

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	321,03	321,03	321,03
+30 %	417,34	417,34	417,34
-30%	224,72	224,72	224,72

MÉDIA ADOTADA = R\$ 321,03

QUADRO RESUMO				valor total (R\$)	Valor de Mercado do Imóvel (R\$)
AT (m²)	200,00	Vu terr (R\$/m²)	321,03	64.206,51	64.000,00
AC (m²)	0,00	Vu constr (R\$/m²)	0,00	0,00	

Laudo de Avaliação

Solicitante: Banco Safra S.A.

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada.

Método: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Endereço: Lotes 25, 26, 27 e 28, da Quadra PL07 situados na Rua PL-05

Bairro: Lot. Residencial Portal Leste **Cidade:** Americano do Norte **UF:** GO

Tipologia: Terrenos Urbanos

Matrículas: 4.369, 4.370, 4.371 e 4.372, do 1º RI de Americano do Norte/GO

Área de Terreno: 800,00 m² **Área Construída:** 0,00 m²

Data da Avaliação: 16/01/2025 **Data da Vistoria:** 13/01/2025



Vista dos lotes



Rua PL-05

VALOR DE MERCADO

R\$250.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$150.000,00

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Adotou-se em cálculo a área de terreno total de 800,00m² de acordo com o indicado nas matrículas fornecidas.

Visto o exposto no presente trabalho, conclui-se que os imóveis em estudo tratam-se de boas garantias, possuindo baixa liquidez.

Seguem os valores dos lotes separadamente por matrícula:

Valor de Mercado: R\$62.500,00

Valor de Liquidação Forçada: R\$37.500,00

Localização/delimitação do Imóvel:

De acordo com planta obtida em conversa com corretores locais, os terrenos possuem a seguinte localização:

**Diagnóstico de Mercado:**

Trata-se de região com ocupação residencial, com a presença de alguns imóveis comerciais e prestadores de serviço ao longo das vias principais.

A região atualmente não conta com os principais melhoramentos públicos, visto que as obras do Loteamento Residencial Portal do Leste não foram finalizadas e possuem previsão para entrega em meados de setembro de 2025.

A região possui boa atratividade para o mercado imobiliário local.

Trata-se de imóveis com alguns fatores positivos para sua valorização, sendo eles: boa localização perante o município, boa topografia, bom formato, fácil acesso aos principais logradouros do bairro, entre outros.

Entretanto, vale ressaltar que identificou-se elevada quantidade de terrenos em oferta no loteamento.

Visto o exposto no presente trabalho, conclui-se que os imóveis em estudo tratam-se de boas garantias, possuindo baixa liquidez.

Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Lot. Residencial Portal do Leste,			Valor:	R\$70.000,00
Fonte:	Corretora Aparecida	Telefone:	(64) 98129-1229	Situação:	Oferta
Uso:		Área Construída (m²):	0,00	Área terreno (m²):	200,00
2. Endereço	Lot. Residencial Portal do Leste,			Valor:	R\$73.000,00
Fonte:	Corretora Aparecida	Telefone:	(64) 98129-1229	Situação:	Oferta
Uso:		Área Construída (m²):	0,00	Área terreno (m²):	200,00
3. Endereço	Lot. Residencial Portal do Leste,			Valor:	R\$74.000,00
Fonte:	Corretora Aparecida	Telefone:	(64) 98129-1229	Situação:	Oferta
Uso:		Área Construída (m²):	0,00	Área terreno (m²):	200,00
4. Endereço	Lot. Residencial Portal do Leste,			Valor:	R\$124.000,00
Fonte:	Corretora Aparecida	Telefone:	(64) 98129-1229	Situação:	Oferta
Uso:		Área Construída (m²):	0,00	Área terreno (m²):	258,00
5. Endereço	Lot. Residencial Portal do Leste,			Valor:	R\$82.000,00
Fonte:	Corretor Geci	Telefone:	(64) 98129-1229	Situação:	Oferta
Uso:		Área Construída (m²):	0,00	Área terreno (m²):	200,00

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2025 às 10:06, sob o número WJMJ25410819152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1157070-54.2023.8.26.0100 e código bOnygBsB.

Homogeneização da Amostra:

N	Valor (R\$)	Área total (ha)	F. Oferta	VU Não Homog. (R\$/m²)	F. Local	F. Área	F. Frente	F. Prof.	F. Esquina	Somatória dos Fatores	VU Homog. (R\$/m²)
1	70.000,00	200,00	0,90	350,00	0,9091	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9091	286,36
2	73.000,00	200,00	0,90	365,00	0,9091	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9091	298,64
3	74.000,00	200,00	0,90	370,00	0,9091	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9091	302,73
4	124.000,00	258,00	0,90	480,62	0,8333	1,0657	1,0000	1,0000	0,9000	0,7991	345,64
5	82.000,00	200,00	0,90	410,00	0,9091	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9091	335,45
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	313,76
										Mínimo	407,89
										Máximo	530,26

Ross & Heideck:

Imóvel	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor unit. Depreciado (R\$/m²)
Imóvel avaliando	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 01	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 02	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 03	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 04	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00
comparativo 05	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00

Cáculo do Valor do Imóvel

Método Evolutivo					
Área de Terreno (m²):	800,00	Valor do m²:	313,76	Valor Terreno:	R\$251.011,75
Área construída (m²):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor Construção:	R\$0,00
				Valor do Imóvel:	R\$250.000,00

Valor de Mercado:	R\$250.000,00
--------------------------	----------------------

Análise Ambiental	
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	<input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO

Eng.º Thiago Almeida da Costa
 Diretor Técnico
 Quantifica Engenharia de Avaliações

PARECER DE MERCADO

A/c Banco Safra

Prezados,

De acordo com à solicitação, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel localizado na Rua PL-05, Lotes 25, 26, 27 e 28, da Quadra PL07, Residencial Portal Leste – Americano do Norte – GO (matrículas 4.369, 4.370, 4.371 e 4.372, do Cartório de Registro de Imóveis de Americano do Norte), totalizando a área de terreno de 800,00m² segundo matrículas.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto a sua localização, dimensão e padrão do imóvel, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização total de R\$: 280.000,00

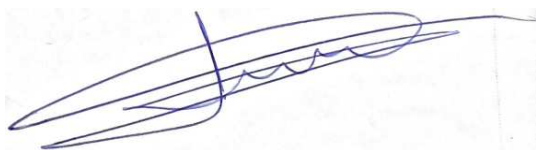
Matrícula 4.369 – Valor R\$ 70.000,00

Matrícula 4.370 – Valor R\$ 70.000,00

Matrícula 4.371 – Valor R\$ 70.000,00

Matrícula 4.372 – Valor R\$ 70.000,00

Valor de mercado total (R\$): 280.000,00



Nome: Antonio Correia do Nascimento Junior
CRECI: 150298