

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **FERNANDES E FERREIRA HOLDING DE PART. E EMPR. LTDA CPF: 29.364.910/0001**
GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua 7, s/n
BAIRRO Feixos CIDADE Amparo UF SP
COMPLEMENTO Lote 9 Quadra J

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 82.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R\$ 45.000,00

OBSERVAÇÕES

Com a documentação enviada, não foi possível localizar o lote. Os registros fotográficos do laudo são do loteamento (bairro).
De acordo com o verificado no local, não identificamos nenhuma construção recente, o que significa que o loteamento ainda não tem aproveitamento, resultando em baixa liquidez para o imóvel.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 10 de maio de 2024



ERMOSO
ENGENHARIA

Laudo de Análise de Garantia

Nome do Consorciado: **FERNANDES E FERREIRA HOLDING DE PART. E EMPR. LTDA** CPF: **29.364.910/0001-3**
Endereço: **Rua 7** No. **s/n** Complemento: **Lote 9 Quadra J**
Bairro: **Feixos** Município: **Amparo** UF: **SP** Grupo: **-** Cota: **-**

Tipo do Imóvel: **Terreno** No. da Matrícula: **40.190** No. do Cart. **1º CRI** **Amparo/SP**
Finalidade: **Residencial** Estado de Conservação: **Boa**
Edificação: Padrão Construtivo: Idade Aparente:

Valor sugerido para garantia:	R\$ 82.000,00
Valor por Extenso:	Oitenta e dois mil reais
Valor sugerido para garantia forçada (0,55):	R\$ 45.000,00
Valor por Extenso:	Quarenta e cinco mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| ☒ Energia Elétrica | ☒ Pavimentação | ☐ Metrô | ☒ Escola |
| ☒ Rede de Água | ☒ Guias e Sargetas | ☒ Ônibus | ☒ Segurança |
| ☒ Rede de Esgoto | ☐ Gás | ☒ Correio | ☒ Praças e Parques |
| ☒ Iluminação Pública | ☒ Coleta de Lixo | ☒ Bancos | ☒ Entretenimento |
| ☒ Telefonia | | ☒ Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ? **Sim** Se não, por quê ? **Nenhum**
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ? **Não** Se sim, por quê ? **Nenhum**
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ? **Não** Se sim, qual ? **Nenhum**

Observações Complementares:

Com a documentação enviada, não foi possível localizar o lote. Os registros fotográficos do laudo são do loteamento (bairro).
De acordo com o verificado no local, não identificamos nenhuma construção recente, o que significa que o loteamento ainda não tem aproveitamento, resultando em baixa liquidez para o imóvel.



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Estr. Mun. Daniel Alves e Av. Alan Kardec. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Renato Ermoso Pereira / Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas
CREA: 5071154082 / 5071056695
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.
Data: 10 de maio de 2024

Laudo de Análise de Garantia

Terreno:	143,00	m ²
Testada:	6,50	m
Lat. Dir.:	22,00	m
Lat. Esq.:	22,00	m
Fração ideal	100,00	%

Áreas Averbadas ?

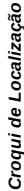
No. Pav.:	
Aptos/andar:	-
No.: Elev.:	-

- ☐ Salão de Festas
- ☐ Sala de Jogos
- ☐ Sala de Ginástica
- ☐ Play Ground
- ☐ Piscina
- ☐ Churrasqueira
- ☐ Quadra Poliesportiva
- ☐ TV a cabo
- ☐ Sauna
- ☐ Espaço Gourmet
- ☐ Vigilância
- ☐ Lavanderia Coletiva

[illegible]

Obs.: Mercado e Região:	Região com boa quantidade de imóveis em oferta e baixa velocidade de venda.
-------------------------	---

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:

Loteamento Parque das Nações, s/n,

Fonte:

Fabio Moreno Soares da Silva

Telefone:

(19) 98207-0663

Situação

Oferta

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

143,00

Valor (R\$):

80.000,00

2. Endereço:

Loteamento Parque das Nações, s/n,

Fonte:

Fabio Moreno Soares da Silva

Telefone:

(19) 98207-0663

Situação

Oferta

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

292,00

Valor (R\$):

150.000,00

3. Endereço:

Loteamento Parque das Nações, s/n,

Fonte:

Fabio Moreno Soares da Silva

Telefone:

19 3807.3644

Situação

Oferta

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

149,00

Valor (R\$):

80.000,00

4. Endereço:

Loteamento Parque das Nações, s/n,

Fonte:

Permuta Campinas

Telefone:

19 99426-8300

Situação

Oferta

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

143,00

Valor (R\$):

115.000,00

5. Endereço:

Loteamento Parque das Nações, s/n,

Fonte:

Imob. Circuito das Águas

Telefone:

(19) 3807-3401

Situação

Oferta

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

143,00

Valor (R\$):

95.000,00

6. Endereço:

Loteamento Parque das Nações, s/n,

Fonte:

Pitarello Imóveis

Telefone:

19 3807.3644

Situação

Oferta

Contato

0

Idade:

Padrão:

0,000

AC(m²)

0,00

AT (m²)

143,00

Valor (R\$):

95.000,00

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant. (m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Não Averb.	0	0	0	0%	0	0,00	0	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R\$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 80.000,00	0,90	0,00	72.000,00	503,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	503,50
2	R\$ 150.000,00	0,90	0,00	135.000,00	462,33	1,000	1,000	0,852	1,045	1,05	483,23
3	R\$ 80.000,00	0,90	0,00	72.000,00	483,22	1,000	1,000	0,959	1,087	1,09	525,18
4	R\$ 115.000,00	0,90	0,00	103.500,00	723,78	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	723,78
5	R\$ 95.000,00	0,90	0,00	85.500,00	597,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	597,90
6	R\$ 95.000,00	0,90	0,00	85.500,00	597,90	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	597,90
						SIM	SIM	NÃO	SIM	Média	571,91
						Saneamento				Mín.	428,94
										Máx.	714,89

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	143,00	Valor do m²:	571,91	Valor do Terreno:	R\$ 81.783,83
Área Construção (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Averbado):	R\$ -
Área Construção (Não averbado):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor da Const. (Não averbado):	R\$ -
				Valor Total:	R\$ 81.783,83
				Valor Final de Avaliação:	R\$ 82.000,00
Considerações sobre o cálculo:					

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VIA DE ACESSO AO LOTEAMENTO



VIA DE ACESSO AO LOTEAMENTO



PLACA DA RUA DE ACESSO



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO



VISTA DO LOTEAMENTO

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO			DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Loteamento Parque das Nações	s/n		Fabio Moreno Soares da Silva	(19) 98207-0663	80.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	6,50	143,00	10/05/24
2	Loteamento Parque das Nações	s/n		Fabio Moreno Soares da Silva	(19) 98207-0663	150.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	14,50	292,00	10/05/24
3	Loteamento Parque das Nações	s/n		Fabio Moreno Soares da Silva	(19) 98207-0663	80.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	149,00	10/05/24
4	Loteamento Parque das Nações	s/n		Permuta Campinas	19 99426-8300	115.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	6,50	143,00	10/05/24
5	Loteamento Parque das Nações	s/n		Imob. Circuito das Águas	(19) 3807-3401	95.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	6,50	143,00	10/05/24
6	Loteamento Parque das Nações	s/n		Pitarello Imóveis	19 3807.3644	95.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	6,50	143,00	10/05/24

1	https://alamedaimoveis.com.br/detalhes_imovel/2756/Venda-Terreno-Em-rua-Loteamento-Parque-das-Nacoes-Amparo-SP-Te331
2	https://alamedaimoveis.com.br/detalhes_imovel/2755/Venda-Terreno-Em-rua-Loteamento-Parque-das-Nacoes-Amparo-SP-Te330
3	https://alamedaimoveis.com.br/detalhes_imovel/2758/Venda-Terreno-Em-rua-Loteamento-Parque-das-Nacoes-Amparo-SP-Te332
4	https://www.grupopermutacampinas.com.br/comprar/sp/amparo/jardim-santa-helena/terreno/70160946
5	https://www.imoveisemamparo.com.br/pages/public/detalhelmoveis/detalhelmoveis.xhtml?imovelId=33375
6	https://www.pitarelloimoveis.com.br/imovel/1424/terreno-no-parque-das-nacoes

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.						
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%						
	MUITO BOM			1,5	0,032%						
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%						
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%						
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%						
	DEFICIENTE			3,5	33,200%						
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%						
	MUITO MAU			4,5	75,200%						
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	1.962,69				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Não Averb.	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	