AVALIPAR ENGENHARIA

NOME Lucineia Souza da Silva

CPF 021.719.131-26

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Mangabeira, S/nº

BAIRRO Parque das Araras CIDADE Lucas do Rio Verde UF MT

CEP 78464-033 COMPLEMENTO Lote 2 Quadra 70

MATRÍCULA 34.121 REGISTRO 1º CRI de Lucas do Rio Verde/MT

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R\$ 253.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R\$ 177.000,00

OBSERVAÇÕES

O imóvel em estudo consiste em uma obra abandonada, conforme evidenciado nas imagens ilustrativas, que demonstram situação idêntica àquela descrita no laudo do ano de 2023. Diante disso, será atribuído valor apenas ao terreno, uma vez que não é possível assegurar o estado de conservação das paredes da obra.

Classificamos o imóvel com baixíssima liquidez, considerando a dificuldade de encontrar interessado disposto a adquirir o bem e dar continuidade à construção.

Nas condições observadas, o imóvel não apresenta condições de habitabilidade, pois trata-se de uma área ainda não edificada e desprovida da infraestrutura mínima necessária para uso imediato como unidade residencial.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichmann Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

Curitiba, 02 de outubro de 2025

	ERMOSO ENGENHARIA		Laudo de Aná	álise de G	arantia			
Nome do Co	onsórciado:	Lucineia Sou	ıza da Silva		CF	PF: 021.719.131-26		
Endereço:	Rua Mangabeira			No. S/	'n°	Complemento: Lote	2 Quadra 70	
Bairro:	Parque das Araras		Município: Lucas do Rio Verde)	\	JF: MT	CEP: 78464-033	
Grupo:		Cota:]				
Tipo do Imóv	vel: Casa 🔻		No. da	a Matrícula:	34.121	No. do Cart. 1º	CRI de Lucas do R	io Verde/MT
Finalidade				nservação: Boa		▼		
Edifícação				Construtivo: Méd	io	▼ Idade Apa	arente: Novo	7
,	Alveriaria			IVICA				
Valor su	gerido para garantia:			R\$ 2	253.000	,00		
Val	lor por Extenso:			Duzentos e cir	nquenta e tr	ês mil reais		
	igerido para garantia orçada (0,70):			R\$ 1	77.000	,00		
Val	lor por Extenso:			Cento e set	tenta e sete	mil reais		
✓ Energia ✓ Rede o	ntos Públicos e Infra-esti ia Elétrica de Água de Esgoto iação Pública inia	rutura da Reg	ião: ✓ Pavimentação ✓ Guias e Sargetas Gás ✓ Coleta de Lixo		Metrô ✓ Ônibu ✓ Correi ✓ Banco ✓ Hospit	s o s	Escola Segurança Praças e Parques Entretenimento	
a- O imóvel p	possui condições de Habit	abilidade ?		Sim	•	Se não, por quê ?	Nenhum	~
b- Existe algı	um fator de depreciação n	a região do im	óvel?	Não	•	Se sim, por quê ?	Nenhum	▼
c- Existe algı	um vício de construção ap	arente no imó	vel?	Não	•	Se sim, qual ?	Nenhum	~
imagens ilus ano de 2023 possível assi Classificamo encontrar int Nas condiçõi trata-se de u	n estudo consiste em uma strativas, que demonstram 3. Diante disso, será atribu segurar o estado de conse os o imóvel com baixíssima teressado disposto a adqu les observadas, o imóvel ruma área ainda não edifica para uso imediato como ur	situação idênt ído valor apen rvação das pa a liquidez, cons irir o bem e da ão apresenta da e desprovie	ada, conforme evidenciado nas ica àquela descrita no laudo do as ao terreno, uma vez que não é redes da obra. siderando a dificuldade de ir continuidade à construção. condições de habitabilidade, pois da da infraestrutura mínima cial.					
residenciais vias principa	região predominantemento de médio padrão construti	e residencial. N ivo e idade apa zariado comérc	No local constatamos imóveis arente em torno de 20 anos. Nas cio e prestadores de serviços.			Foto da Fachada do	<u>Imóvel</u>	
	Respo	nsável Técni	co:					4
Nome: CREA: Empresa: Data:	Jennifonda Catharina Go 5071056695 Ermoso Engenharia Ltda 02 de outubro de 2025	-	eitas emi Alto					TIME.

Foto do Logradouro

	Laudo de Aná	lise de Garan	ntia	
Áreas e Vagas: Terreno: 311,64 m² Testada: 12,00 m Lat. Dir.: 25,97 m Lat. Esq.: 25,97 m Fração ideal 100,00 %		verbado): 0,00 m	n² No. Pav.: n² No. Pav.: Aptos/andar: No.: Elev.:	lo. Vagas: Cobertas 0 Descobertas 0 - Total Unid.: -
Infra-estrutura da Edificação: Salão de Festas Sala de Jogos Sala de Ginástica	Play Ground Piscina Churrasqueira		adra Poliesportiva [a cabo [ına [Espaço Gourmet Vigilância Lavanderia Coletiva
Características da Unidade Avalianda:	Diag	Downsto	Fa	Oha i
Divisão Interna Quant.	Piso	Parede	Forro	Obs.:
			T	
			+	
Obs.: Mercado e Região:	Região com boa quantidade de imo	óveis em oferta e baixa	velocidade de venda.	
Oho i Fineiro	Não há observações a serem feitas			
Obs.: rinais:	nao na observações a serem leitas	S.		
A. remando pessoa R. Fermando pessoa M. A. real and o pessoa	Poeirinha M. Canoa, M. Canoa, M. Canoa, M. Canoa, M. Salo,,	Urucum Galeiro	3	Esti Motor
Condomínio do Cerrado			Gnacara sipai (

			L	audo de Aná	lise de	e Gara	ntia				
Amostras:											
1. Endereço:	Parque das Araras, S/n),						Situação	Oferta		
Fonte:	Imobiliária Nossa Casa			Telefone:	(65) 3549			Contato	0		
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	327,86	Valor (R\$):	240.000,00		
2. Endereço:	Parque das Araras, S/n	0						Situação	Oferta		
Fonte:	Domus Imóveis	,		Telefone:	(65) 3549	-2775		Contato	0		
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	300,00	Valor (R\$):	190.000,00		
2 Fr.dove.co.	Danning day Anguar Cha	n						Cituanãa	Oferite		
3. Endereço: Fonte:	Parque das Araras, S/n¹ Capital Imóveis	,		Telefone:	(65) 3549	2223		Situação Contato	Oferta 0		
Idade:	Oapital Illoveis	Padrão:	0,000	AC(m²)		AT (m²)	300,00		195.000,00		
	<u> </u>		- /	, ,	,	/					
4. Endereço:		ο,		1 =				Situação	Oferta		
Fonte:	Domingos Imóveis	D1	0.000	Telefone:	(65) 9963		050.00	Contato	0		
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	250,00	Valor (R\$):	170.000,00		
5. Endereço:	Parque das Araras, S/n	0						Situação	Oferta		
Fonte:	Imobiliária Nossa Casa	,		Telefone:	(65) 3549	-2223		Contato	0		
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	250,00	Valor (R\$):	165.000,00		
	In I A O							lau ~	01.1		
6. Endereço: Fonte:	Parque das Araras, S/n¹ Imobiliária Nossa Casa	,		Telefone:	(65) 3549	2222		Situação Contato	Oferta 0		
Idade:	IIIIODIIIalia NOSSa Casa	Padrão:	0,000	AC(m²)	,	-2223 AT (m²)	311,83	Valor (R\$):	230.000,00		
			0,000	, ,	0,00	, ()	011,00	1 4.10. (1.14).	200.000,00		
Benfeitoria	Idada (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	Quant.	coef	Unitário	Valor Novo	Donrociacã	Valor Depreci	ado (P\$)
Бептепопа	Idade (anos)	Vida (anos)	Conserv.	Residual	(m2)	coei	(R\$)	(R\$)	Depreciaçã	valor Depreci	, ,
Averbado	0		0		0	0,00	0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	#DIV/0!		0,00
Não Averb.	0	_	0		0.00	0,00	0 00	-,	#DIV/0!		0,00
Comp 1 Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0! #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%	0,00	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
Homogeneiz	ação para terrenos: Valor	f-Fonte	Valor		VU	f - Local	f-Topo.	f-Frente	f-Prof.	Somatória dos	Homogein.
Amostra	R\$	#	Construção	Valor Terreno	#	#	#	#	#	Fatores	R\$/m²
1	R\$ 240.000,00	0,94	0,00	225.600,00	688,10	1,000	1,252	1,000	1,000	1,25	861,50
2	R\$ 190.000,00	0,94	0,00	178.600,00	595,33	1,000	1,252	1,000	1,000	1,25	745,36
3	R\$ 195.000,00	0,94	0,00	183.300,00	611,00		1,252	1,000	1,000	1,25	764,97
<u>4</u> 5	R\$ 170.000,00 R\$ 165.000,00	0,94 0,94	0,00 0,00	159.800,00 155.100,00	639,20	1,000	1,252 1,252	1,037	1,000 1,000	1,29 1,29	824,02 799,78
6	R\$ 230.000,00	0,94 0,94	0,00	216.200,00	620,40 693,33	1,000 1,000	1,252	1,037 1,000	1,000	1,29 1,25	868,04
	1 (ψ 200.000,00	0,54	0,00	210.200,00	000,00	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	•
						Cilvi	Olivi		amento	Mín.	
										Máx.	?
										ļ.	,
Cálculo do V	/alor do Imóvel:										
				_							
		Área Terreno:	311,64	Valor do m²:	810),61		Valor	do Terreno:	R\$ 252.61	19,06
	Área Construção	o (Averbado):	0,00	Valor do m²:	0,	00	V	alor da Const.	(Averbado):	R\$	-
	Área Construção (N	ão averbado):	0,00	Valor do m²:	0,	00	Valor	da Const. (Não	averbado):	R\$	-
									Valor Total:	R\$ 252.61	19,06
							,	Valor Final de	Avaliação:	R\$ 253.00	00,00
	0										
	Considerações sol	ore o cálculo:									
I											

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS













QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

z	I ENDEREÇO DO IMÓVEL	اي		INFORMAÇÕES	ES.	PREÇO	ÍNDICE			CONS	CONSTRUÇÃO			TERRENO	NO	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
-	Parque das Araras	S/n°		Imobiliária Nossa Casa	(65) 3549-2223	240.000,00	1,00	0	0	0,00	%0	0,000	00'0	12,00	327,86	02/10/25
2	Parque das Araras	S/n°		Domus Imóveis	(65) 3549-2775	190.000,00	1,00	0	0	0,00	%0	0,000	0,00	12,00	300,00	02/10/25
3	Parque das Araras	S/n°		Capital Imóveis	(65) 99609-7488	195.000,00	1,00	0	0	0,00	%0	0,000	0,00	12,00	300,00	02/10/25
4	Parque das Araras	S/n°		Domingos Imóveis	(65) 99633-1427	170.000,00	1,00	0	0	0,00	%0	0,000	0,00	10,00	250,00	02/10/25
5	5 Parque das Araras	S/n°		Imobiliária Nossa Casa	(65) 3549-2223	165.000,00	1,00	0	0	0,00	%0	0,000	0,00	10,00	250,00	02/10/25
9	Parque das Araras	S/n°		Imobiliária Nossa Casa	(65) 3549-2223	230.000,00	1,00	0	0	0,00	%0	0,000	0,00	12,00	311,83	02/10/25

	PARÂMET	PARÂMETROS GERAIS	
ZONA	2	R8N	3.105,78
Ŗ	10,00	ļ	0,20
Pmi	25,00	d	0'20
Pma	40,00	сэ	00'0

			PARÂMETROS	PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO	NDO		
		Averbado	ado	Não Av	Não Averbado		
Setor		Ac	00'0	Ac	0,00	Coef. Frente	1,03713729
Quadra		idade	0	idade	0	Coef. Profund.	1,000000000
indice fiscal	1,00	vida útil	0	vida útil	0	Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	00'0	Conserv.	0,00	Coef. Esquina	1
At	311,64	residual	%0	residual	0%	topogr.	1,25
Prof. Equiv.	25,97	padrão	00'0	padrão	00'0		

œ
\vdash
ဟ
0
Ē
₹
ä
2
_
0
3
₹
EIZA
NEIZA
EIZA
NEIZA
ENEIZA
AOGENEIZA
OGENEIZA

										Homogene	Homogeneização do índice fiscal	al		Homogeneizaç	Homogeneização do fator topografia			Homogeneização da frente	da frente	
Valor	Fonto		Valor	Valor	Frente	Prof.	Área	nΛ	INDICE				Торо				Ŋ	Fator		
Oferta			Construção	Terreno		equiv.	Terreno	Terreno	FISCAL	н	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.		Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homo
240.000,00 0,94	0,94		00'0	225.600,00	12,00	27,32	327,86	688, 10	1,00	1,00	00'0	688,10	1,0000	1,2520	173,40	861,50	1,03713729	1,0000	00'0	688,10
190.000,00 0,94	0,94		00'0	178.600,00	12,00	25,00	300,000	595,33	1,00	1,00	00'00	595,33	1,0000	1,2520	150,02	745,36	1,03713729	1,0000	00'0	595,33
195.000,00 0,94	6'0	4	00'0	183.300,00	12,00	25,00	300,000	611,00	1,00	1,00	00'00	611,00	1,0000	1,2520	153,97	764,97	1,03713729	1,0000	00'0	611,00
170.000,00 0,94	6'0	4	00'0	159.800,00	10,00	25,00	250,00	639,20	1,00	1,00	00'00	639,20	1,0000	1,2520	161,08	800,28	1,000000000	1,0371	23,74	662,94
165.000,00 0,94	6'0		00'0	155.100,00	10,00	25,00	250,00	620,40	1,00	1,00	00'00	620,40	1,0000	1,2520	156,34	776,74	1,000000000	1,0371	23,04	643,44
230.000,00 0,94	6'0	4	00'0	216.200,00	12,00	25,99	311,83	693,33	1,00	1,00	00'00	693,33	1,0000	1,2520	174,72	868,04	1,03713729	1,0000	00'0	693,33
							Média	641,23			Média	641,23			Média	802,82			Média	649,02
							L. Inf.	448,86			L. Inf.	448,86			L. Inf.	561,97			L. Inf.	454,32
							L. Sup.	833,59			L. Sup.	833,59			L. Sup.	1.043,66			L. Sup.	843,73
							Desvio	40,91			Desvio	40,91			Desvio	51,22			Desvio	40,11
							ΛO	0,064			CV	0,064			ΛO	0,064			CV	0,062

ı	I		l			
				SANEAMENT	SANEAMENTO DA AMOSTRA	
		SOMATORIA DOS FATORES	Vu total	Saneamento	Saneamento	Saneamento
ž	Vu homog.			-	2	3
19	688,10	1,25	861,50	861,50	861,50	861,50
2	595,33	1,25	745,36	745,36	745,36	745,36
9	611,00	1,25	764,97	764,97	764,97	764,97
9	639,20	1,29	824,02	824,02	824,02	824,02
9	620,40	1,29	82'662	799,78	799,78	799,78
9	693,33	1,25	868,04	868,04	868,04	868,04
9	641,23		810,61	810,61	810,61	810,61
4	448,86		567,43	567,43	567,43	567,43
8	833,59		1053,80	1053,80	1053,80	1053,80

Averbado	ado	Não Averbado	ado
Área construída	00'0	Área construída	00'0
Vu construção	00'0	Vu construção	00'0
Depreciação	#DIV/0i	Depreciação	#DIV/0i
Vu depreciado	#DIV/0i	Vu depreciado	i0/AIQ#
Valor total	0,00	Valor total	00'0
Terreno	oue	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	O IMÓVEL
Área de terreno	311,64	Valor Terreno	252.619,06
Vu terreno	810,61	Valor Construção	00'0
Valor total	252.619,06	Valor total	252.619,06

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação		Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	(1	%000'0					
	MUITO BOM	MC	1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM		2	2,520%					
	INTERMÉDIO	DIO	2,5	8,090%					
Requer reparacões simples	REGULAR	١R	3	18,100%					
	DEFICIENTE	ᄪ	3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU		4	52,600%					
	MUITO MAU	ΑU	4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	,ÃO	5	100,00%	R8N	3.105,78			
Benfeitoria	ldade (anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Unitário (R\$) Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	0 0	00'0	%0	00'0	00'0	00'0	0,00	#DIA/0i	00'0
Não Averb.	0 0	0,00	%0	00'0	0,00	0,00	00'0	#DIN/0i	00'0
Comp 1	0 0	0,0	%0	00'0	00'0	00'0	00'0	#DIV/0i	00'0
Comp 2	0 0	0,0	%0	00'0	00'0	00'0	00'0	#DIV/0i	00'0
Comp 3	0 0	0,0	%0	00'0	00'0	00'0	00'0	#DIV/0i	00'0
Comp 4	0 0	0,0	%0	00'0	00'0	00'0	00'0	#DIV/0i	00'0
Comp 5	0 0	0,0	%0	00'0	0,00	00'0	00'0	#DIV/0i	00'0
Comp 6	0 0	0,0	%0	00'0	00'0	00'0	00'0	#DIV/0i	00'0