

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 Análise de Garantia

Nome do Consorciado:	Lucineia Souza da Silva	CPF:	021.719.131-26
Endereço:	Rua Mangabeira	No.	S/nº
Bairro:	Parque das Araras	Município:	Lucas do Rio Verde
Grupo:		UF:	MT
		CEP:	78464-033

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	34.121	No. do Cart.	1º CRI	de Lucas do Rio Verde/MT
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa			
Edificação:	Alvenaria	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	Novo	

Valor sugerido para garantia:	R\$ 253.000,00
-------------------------------	-----------------------

Valor por Extenso:	Duzentos e cinquenta e três mil reais
--------------------	---------------------------------------

Valor sugerido para garantia forçada (0,70):	R\$ 177.000,00
--	-----------------------

Valor por Extenso:	Cento e setenta e sete 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:

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 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. Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Jennifonda Catharina Gonçalves de Freitas
CREA: 5071056695
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.
Data: 02 de outubro de 2025

Laudo de Análise de Garantia

Áreas e Vagas:

Terreno:	311,64	m ²
Testada:	12,00	m
Lat. Dir.:	25,97	m
Lat. Esq.:	25,97	m
Fração ideal	100,00	%

Construção (Averbado):	0,00	m²
Construção (Não Averbado):	0,00	m²
Área Total:	0,00	m²

No. Vagas:	Cobertas	0
	Descobertas	0

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

Total Unid.: -

Áreas Averbadas ?

Infra-estrutura da Edificação:

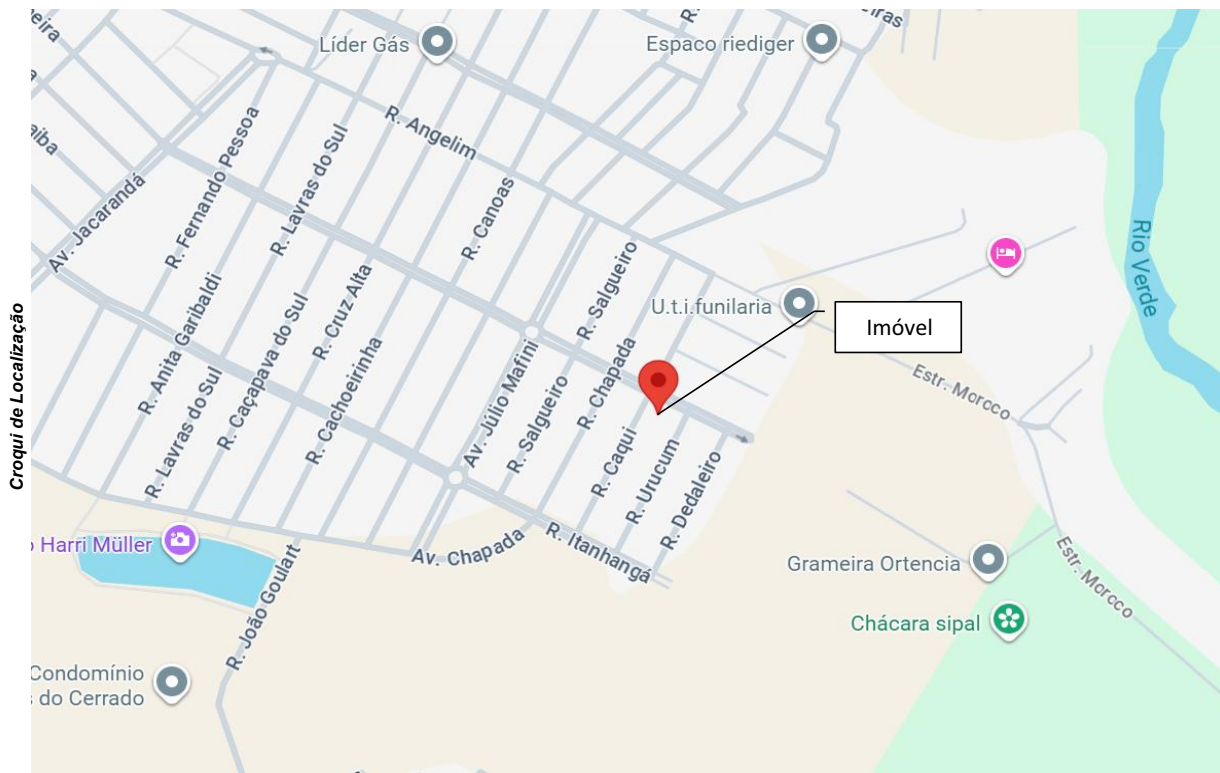
- | | | | |
|--|--|---|--|
| ☐ Salão de Festas | ☐ Play Ground | ☐ Quadra Poliesportiva | ☐ Espaço Gourmet |
| ☐ Sala de Jogos | ☐ Piscina | ☐ TV a cabo | ☐ Vigilância |
| ☐ Sala de Ginástica | ☐ Churrasqueira | ☐ Sauna | ☐ Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avalianda:

[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:	Parque das Araras, S/nº,					Situação	Oferta
Fonte:	Imobiliária Nossa Casa		Telefone:	(65) 3549-2223		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/nº					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

[illegible]

3. Endereço:	Parque das Araras, S/nº					Situação	Oferta
Fonte:	Capital Imóveis		Telefone:	(65) 3549-2223		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	300,00
						Valor (R\$):	195.000,00

[illegible]

4. Endereço:	Parque das Araras, S/nº					Situação	Oferta
Fonte:	Domingos Imóveis		Telefone:	(65) 99633-1427		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/nº,	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

--

6. Endereço: Parque das Araras, S/nº							Situação	Oferta
Fonte: Imobiliária Nossa Casa				Telefone:	(65) 3549-2223		Contato	0
Idade:		Padrão:	0,000	AC(m²)	0,00	AT (m²)	311,83	Valor (R\$): 230.000,00

Benefitoria	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\$ 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	1,000	1,252	1,000	1,000	1,25	764,97
4	R\$ 170.000,00	0,94	0,00	159.800,00	639,20	1,000	1,252	1,037	1,000	1,29	824,02
5	R\$ 165.000,00	0,94	0,00	155.100,00	620,40	1,000	1,252	1,037	1,000	1,29	799,78
6	R\$ 230.000,00	0,94	0,00	216.200,00	693,33	1,000	1,252	1,000	1,000	1,25	868,04
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	810,61
						Saneamento				Min.	607,96
										Máx.	1.013,26

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	311,64	Valor do m²:	810,61	Valor do Terreno:	R\$ 252.619,06
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\$ 252.619,06

[illegible]

Considerações sobre o cálculo:	
--------------------------------	--

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA



FACHADA



FACHADA E NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO VIZINHO A DIREITA



FACHADA VIZINHO À FRONTAL

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	3.105,78
Fr	f		0,20
Pmi	p		0,50
Pma	ca		0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO									
Averbado					Nto Averbado				
Setor		Ac	0,00		Ac	0,00	Coef. Frente	1.037,13729	
Quadra		idade	0		idade	0	Coef. Profund.	1.00000000	
Índice fiscal		vida útil	0		vida útil	0	Coef. Área	1.000	
Frente		Conserv.	0,00		Conserv.	0,00	Coef. Esquina	1	
At		residual	0%		residual	0%	topogr.	1,25	
Prof. Equiv.		padrão	0,00		padrão	0,00			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N		Valor Oferta	F Frente	Valor Construção	Valor Terreno	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal			Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente				
									INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1		240.000,00	0,94	0,00	225.600,00	27,32	327,86	688,10	1,00	1,00	0,00	688,10	1,0000	1,2520	173,40	88,150	1,03713729	1,0000	0,00	688,10
2		190.000,00	0,94	0,00	178.600,00	25,00	300,00	595,33	1,00	1,00	0,00	595,33	1,0000	1,2520	150,02	745,36	1,03713729	1,0000	0,00	595,33
3		195.000,00	0,94	0,00	183.300,00	25,00	300,00	611,00	1,00	1,00	0,00	611,00	1,0000	1,2520	153,97	764,97	1,03713729	1,0000	0,00	611,00
4		170.000,00	0,94	0,00	159.800,00	25,00	250,00	639,20	1,00	1,00	0,00	639,20	1,0000	1,2520	161,08	800,28	1,00000000	1,0371	23,74	662,94
5		165.000,00	0,94	0,00	155.100,00	25,00	250,00	620,40	1,00	1,00	0,00	620,40	1,0000	1,2520	166,34	776,74	1,00000000	1,0371	23,04	643,44
6		230.000,00	0,94	0,00	216.200,00	25,99	311,83	693,33	1,00	1,00	0,00	693,33	1,0000	1,2520	174,72	868,04	1,03713729	1,0000	0,00	693,33
									Média		Média	641,23			Média	802,82			Média	649,02
												L. Inf.			L. Inf.				L. Inf.	454,32
												L. Sup.			L. Sup.	1.043,66			L. Sup.	843,73
												Desvio			Desvio				Desvio	40,11
												CV			CV				CV	0,062

Homogeneização da profundidade				SANEAMENTO DA AMOSTRA				SOMATORIA DOS FATORES			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3				
1,00000000	1,0000	0,00	688,10	861,50	861,50	861,50	861,50				
1,00000000	1,0000	0,00	595,33	745,36	745,36	745,36	745,36				
1,00000000	1,0000	0,00	611,00	764,97	764,97	764,97	764,97				
1,00000000	1,0000	0,00	639,20	824,02	824,02	824,02	824,02				
1,00000000	1,0000	0,00	620,40	799,78	799,78	799,78	799,78				
1,00000000	1,0000	0,00	693,33	868,04	868,04	868,04	868,04				
				810,61	810,61	810,61	810,61				
				L. Inf.	448,86						
				L. Sup.	833,59						
				Desvio	40,91						
				CV	0,064						

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL									
Averbado					Não Averbado				
Área construída		0,00			Área construída		0,00		
Vu construção		0,00			Vu construção		0,00		
Depreciação		#DIV/0!			Depreciação		#DIV/0!		
Vu depreciado		#DIV/0!			Vu depreciado		#DIV/0!		
Valor total		0,00			Valor total		0,00		
Terreno					VALOR TOTAL DO IMÓVEL				
Área de terreno		311,64			Valor Terreno		252.619,06		
Vu terreno		810,61			Valor Construção		0,00		
Valor total		252.619,06			Valor total		252.619,06		

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	3.105,78						
Benefitoria		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