ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Avaliação

Solicitante: Crediblue

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

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua sem denominação, S/N

Bairro: Vila Aparecida **Cidade:** Itapetininga **UF:** SP

Tipologia: Gleba Urbana

Matrícula: 93.361 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP

Área de Terreno: 17.450,00 m² **Área Construída:** 0,00 m²

Data da Avaliação: 14/08/2024 **Data da Vistoria:** 14/08/2024

Imóvel constitui uma boa garantia? Necessários documentações complementares

VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R$780.000,00	R$390.000,00

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Abaixo elencaremos os principais alguns pontos negativos que convergem para imóvel de baixa liquidez e difícil comercialização:

Pontos Negativos:

- A propriedade em estudo apesar de constar em matrícula que faz testada para Rua sem denominação, não possui testada para logradouro público. Na data da vistoria constatou-se que a referida via sem denominação se encontra fechada, não sendo possível acessar a propriedade em estudo;
- Diversos terrenos e glebas em oferta na região e no município (com melhores localizações);
- Visto que não foi possível acessar à propriedade, a vistoria não foi possível ser realizada, desta forma, não é possível indicar as principais características da propriedade, como topografia, infraestrutura urbana, entre outras;
- Em análise das imagens aéreas do "Google Earth Pro" observou-se que a Rua sem denominação trata-se de estrada de terra, que praticamente foi tomada por mata novamente, não possuindo nenhum tipo de infraestrutura urbana;
- Gleba lindeira à curso d'água (Ribeirão do Carrito), que resulta em Áreas de Preservação Permanente;
- Em análise das imagens aéreas do "Google Earth Pro" constatou-se que a propriedade possui elevada quantidade de vegetação densa, que pode prejudicar seu aproveitamento;
- Elevados custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU.

No presente trabalho adotaremos o "Fator Encravado" de 0,60 para a propriedade em estudo, visto que a mesma não possui testada para logradouro público e não possui infraestrutura urbana.

Importante ressaltar que a questão do acesso DEVE ser esclarecido previamente a qualquer operação que envolva o imóvel. Ressaltamos que hoje não é possível acessar o imóvel. Quem hoje estaria disposto a investir em imóvel com essa característica negativa? Estudos devem ser realizados para que fique esclarecido como se dará o acesso ao imóvel. Visto a proximidade com o curso d'água, também interessante solicitar estudo ambiental ao proprietário para entendermos qual será o real aproveitamento da área para um futuro empreendimento/loteamento. Apenas com estas respostas poderemos nos certificar e validar o valor de mercado apresentado. Podemos concluir que o imóvel em estudo possui baixa liquidez, corroborando o fator de 0,50 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Para efeito de cálculo utilizaremos e área de terreno de 17.450,00m² de acordo com a matrícula 93.361 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP. Somente com a matrícula fornecida não é possível indicar com precisão a localização e a poligonal da propriedade em estudo, visto que não há averbado o georreferenciamento do bem. No presente trabalho adotamos em cálculo localização indicada pelo Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Itapetininga, todavia, vale ressaltar que o mais aconselhável é que, previamente a aceitação do mesmo em quaisquer tipos de operações financeiras, o contratante solicite ao proprietário do imóvel a atualização da matrícula 93.361 e/ou planta aprovada por órgão competente, onde comprove a localização e a poligonal do bem.

Visto todo o exposto no corpo do presente trabalho, estamos diante de imóvel singular, de baixa liquidez e que pode apresentar baixa liquidação, visto que trata-se de gleba "Encravada", que não possui testada ativa para logradouro público, além disso, a estrada de acesso se encontra fechada, não sendo possível realizar a vistoria do bem, vide item "Possíveis Acessos ao Imóvel (FECHADOS)".

Características do Imóvel

Características do Terreno					
Área (m²)	Frente (m)	Topografia	Formato	Situação	Superfície
17.450,00	247,62	Plana	Irregular	Meio de quadra	Seca

Delimitações do Imóvel (conforme Prefeitura de Itapetininga e delimitações da matrícula 93.361):

Características da Edificação				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Gleba	Nenhum	-	-	-

Área constr. (m²)	Vida útil (anos)	Ocupação	Averbada?	Vagas
-	-	-	-	-

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos os principais alguns pontos negativos que convergem para imóvel de baixa liquidez e difícil comercialização:

Pontos Negativos:

- A propriedade em estudo apesar de constar em matrícula que faz testada para Rua sem denominação, não possui testada para logradouro público. Na data da vistoria constatou-se que a referida via sem denominação se encontra fechada, não sendo possível acessar a propriedade em estudo;
- Diversos terrenos e glebas em oferta na região e no município (com melhores localizações);
- Visto que não foi possível acessar à propriedade, a vistoria não foi possível ser realizada, desta forma, não é possível indicar as principais características da propriedade, como topografia, infraestrutura urbana, entre outras;
- Em análise das imagens aéreas do "Google Earth Pro" observou-se que a Rua sem denominação trata-se de estrada de terra, que praticamente foi tomada por mata novamente, não possuindo nenhum tipo de infraestrutura urbana;
- Gleba lindeira à curso d'água (Ribeirão do Carrito), que resulta em Áreas de Preservação Permanente;
- Em análise das imagens aéreas do "Google Earth Pro" constatou-se que a propriedade possui elevada quantidade de vegetação densa, que pode prejudicar seu aproveitamento;
- Elevados custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU.

No presente trabalho adotaremos o "Fator Encravado" de 0,60 para a propriedade em estudo, visto que a mesma não possui testada para logradouro público e não possui infraestrutura urbana.

Importante ressaltar que a questão do acesso DEVE ser esclarecido previamente a qualquer operação que envolva o imóvel. Ressaltamos que hoje não é possível acessar o imóvel. Quem hoje estaria disposto a investir em imóvel com essa característica negativa? Estudos devem ser realizados para que fique esclarecido como se dará o acesso ao imóvel. Visto a proximidade com o curso d'água, também interessante solicitar estudo ambiental ao proprietário para entendermos qual será o real aproveitamento da área para um futuro empreendimento/loteamento. Apenas com estas respostas poderemos nos certificar e validar o valor de mercado apresentado. Podemos concluir que o imóvel em estudo possui baixa liquidez, corroborando o fator de 0,50 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada.

Localização

Somente com a matrícula fornecida não é possível indicar com precisão a localização e a poligonal da propriedade em estudo, visto que não há averbado o georreferenciamento do bem.

Em consulta ao Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Itapetininga fomos informados de que a municipalidade não possui o georreferenciamento da quadra onde situa-se o imóvel, todavia, foi encaminhada imagem aérea com a localização do imóvel, conforme segue:

Infelizmente não temos o georreferenciamento da quadra onde está situado este imóvel.

Encaminho imagem do google maps com a localização aproximada do mesmo.

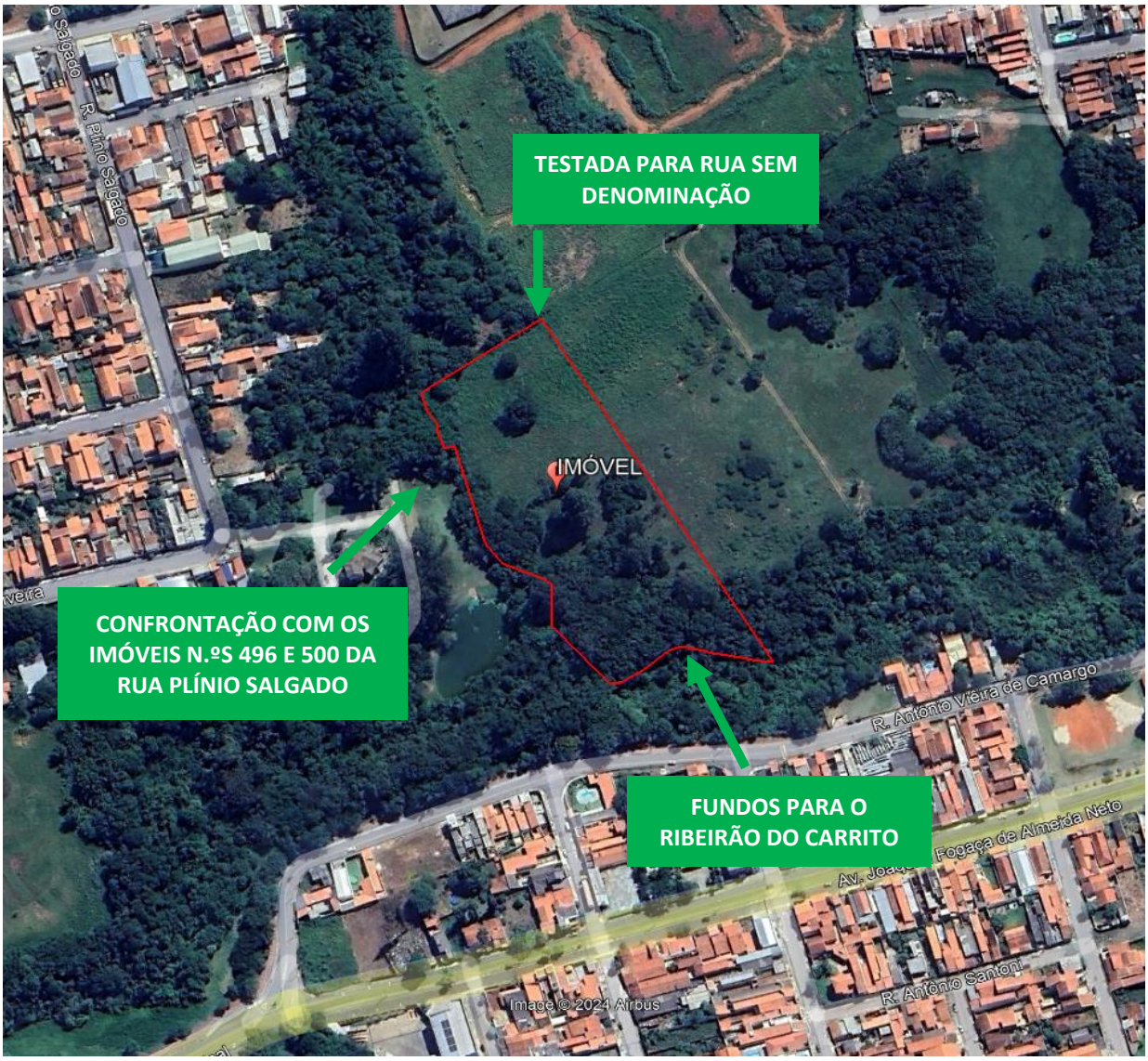
Atenciosamente,

Felipe Thomazeto
Setor de Cadastro Imobiliário

Ao transportarmos as delimitações dos imóveis indicadas na matrícula 93.361 para a localização fornecida pela Prefeitura Municipal de Itapetininga para as imagens aéreas do "Google Earth Pro" constatou-se que possívelmente o imóvel em estudo possui a seguinte poligonal:

Localização

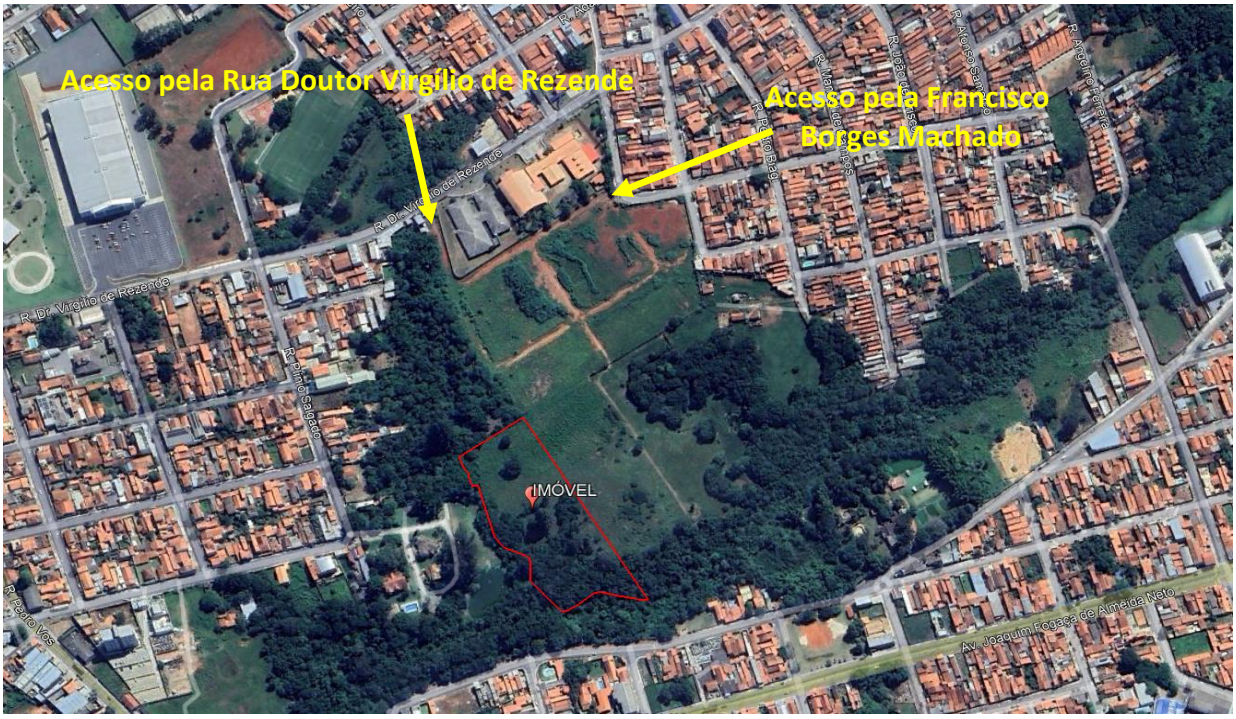
Em análise das imagens aéreas do "Google Earth Pro" observou-se que todas as confrontações traçadas na imagem anterior conferem com o descrito na matrícula, conforme indicações a seguir:



Visto todo o exposto, adotaremos em cálculo poligonal e localização indicada nas imagens anteriores, todavia, vale ressaltar que o mais aconselhável é que o contratante solicite ao proprietário do imóvel planta aprovada pelos órgãos competentes onde indique o georreferenciamento do imóvel, previamente a aceitação do mesmo em quaisquer tipos de operações financeiras.

Possíveis Acessos ao Imóvel (FECHADOS)

Na data da vistoria identificou-se que os possíveis acessos à propriedade em estudo através da Rua Doutor Virgílio de Rezende e Rua Francisco Borges Machado se encontram fechados (aparentemente pela municipalidade), conforme indicados a seguir:

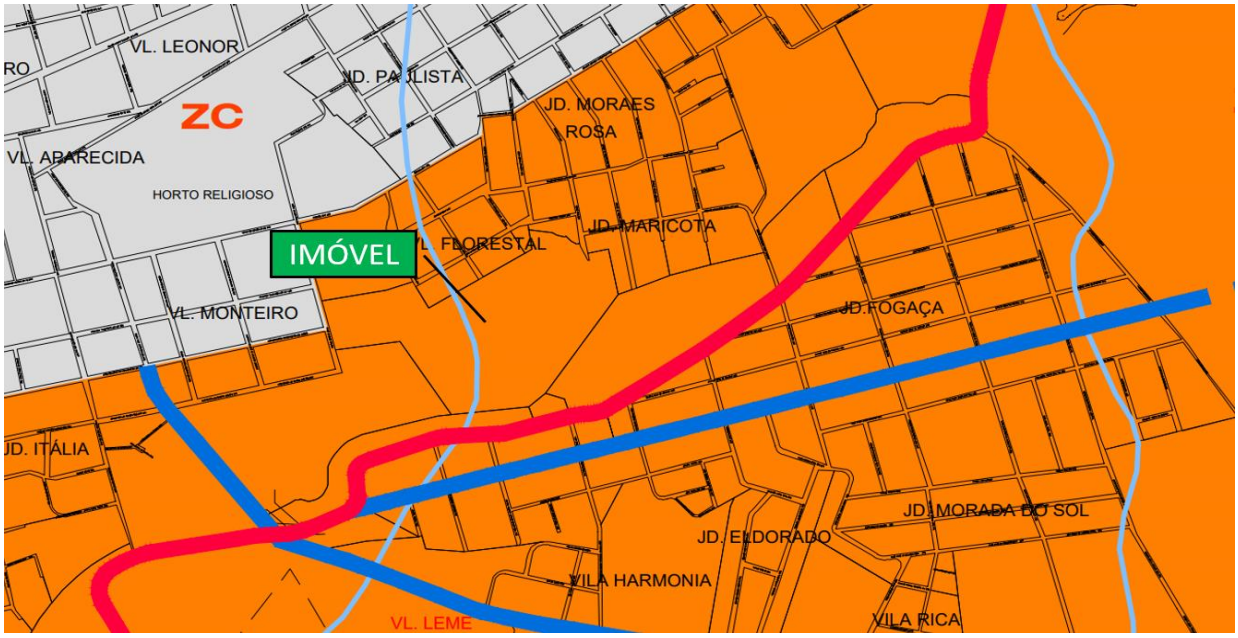


Acesso pela Rua Doutor Virgílio de Rezende

Acesso pela Francisco Borges Machado

Zoneamento

Ainda em consulta ao Plano Diretor do município de Itapetininga/SP, observou-se que o bem está inserido em zoneamento denominado de Zona de Uso 1 (Z1), conforme mapa a seguir:



Segue informações pertinentes à zona de acordo com a referida lei:

Art. 60. Nas Zonas de Uso 1 – Z1, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados por uso residencial, comercial e de serviços, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I – estimular o uso residencial de média densidade;

II - permitir usos não residenciais, desde que não causem incômodos para a população residente;

III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.

Zonas de Uso	Usos Admitidos	TO Taxa de Ocupação	CA Coeficiente de Aproveitamento	Áreas Mínimas dos Lotes (m²)	Testada Mínimas dos Lotes (m)
ZH- Zonas Esp. de Int. Histórico Cult	RL, RG, RT, RSI, GRN,GRD,CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL,UE,PGTI	0,95	2,00	150,00	7,50
ZC- Zona Central	RL,RG,RT,RSI,PGTI,GRN,GRD,CSI 1,CSI 2,CSI 3, TL, UE	0,80	3,00	150,00	7,50
Z1- Zona de Uso 01	RL,RG,RT,RSI,CSI 2, CSI 3, TL, UE	0,70	2,00	150,00	7,50
Z2- Zona de Uso 02	RL,RG,RT,RSI,CSI 2, CSI 3, TL, UE	0,60	2,00	250,00	10,00

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando

Vista da Rua Plínio Salgado

Vista da testada dos imóveis n.ºs 496/500 da Rua Plínio Salgado (nos fundos se encontra o imóvel em estudo)

Vista dos imóveis n.ºs 496/500 da Rua Plínio Salgado (nos fundos se encontra o imóvel em estudo)

Vista dos imóveis n.ºs 496/500 da Rua Plínio Salgado (nos fundos se encontra o imóvel em estudo)

Vista dos imóveis n.ºs 496/500 da Rua Plínio Salgado (nos fundos se encontra o imóvel em estudo)

Placa de identificação da Rua Plínio Salgado

Acesso ao imóvel pela Rua Francisco Borges Machado (ACESSO FECHADO)

Acesso ao imóvel pela Rua Francisco Borges Machado (ACESSO FECHADO)

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando

Acesso ao imóvel pela Rua Francisco Borges Machado (ACESSO FECHADO)

Acesso ao imóvel pela Rua Francisco Borges Machado (ACESSO FECHADO)

Acesso ao imóvel pela Rua Francisco Borges Machado (ACESSO FECHADO)

Acesso ao imóvel pela Rua Doutor Virgílio de Rezende (ACESSO FECHADO)

ERMOSO ENGENHARIA

Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Rua sem denominação, (-23.584906, -48.025055),					Valor:	R$2.850.000,00		
Fonte:	Franciosi Imóveis		Telefone:	(15) 3275-9400		Situação:	Oferta		
Área Terreno (m²):	18.406,68	Área Construída (m²):	0,00	Idade:					
Conserv.	Regular	Padrão Construtivo:	#N/D						

2. Endereço	Rua João Batista de Oliveira, (-23.586891, -48.028429),					Valor:	R$900.000,00		
Fonte:	Franciosi Imóveis		Telefone:	(15) 3275-9400		Situação:	Oferta		
Área Terreno (m²):	3.611,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:					
Conserv.	Mau	Padrão Construtivo:	#N/D						

3. Endereço	Rua Plínio Salgado, 76, (-23.585825, -48.027895),					Valor:	R$1.400.000,00		
Fonte:	MRW Imóveis		Telefone:	(15) 3346-8664		Situação:	Oferta		
Área Terreno (m²):	4.817,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:					
Conserv.	Regular	Padrão Construtivo:	#N/D						

4. Endereço	Travessa da Rua Baltazar Lorenzetto, (-23.575686, -48.019856),					Valor:	R$1.000.000,00		
Fonte:	Imobiliária Company		Telefone:	(15) 99854-5003		Situação:	Oferta		
Área Terreno (m²):	3.000,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:					
Conserv.		Padrão Construtivo:							

5. Endereço	Rua Costábile Matarazzo, (-23.591029, -48.018751),					Valor:	R$3.252.000,00		
Fonte:	Seven Neg. Imobiliários		Telefone:	(15) 3275-5814		Situação:	Oferta		
Área Terreno (m²):	8.130,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:					
Conserv.		Padrão Construtivo:							

6. Endereço	Rua Professora Luci Ferreira Cerqueira Soares, (-23.589493, -4					Valor:	R$6.000.000,00		
Fonte:	Franciosi Imóveis		Telefone:	(15) 3275-9400		Situação:	Oferta		
Área Terreno (m²):	25.890,78	Área Construída (m²):	0,00	Idade:					
Conserv.		Padrão Construtivo:							

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando e dos Elementos Comparativos

ERMOSO ENGENHARIA

Homogeneização da Amostra:

N	Valor (R$)	Área de terreno ponderada (m²)	Área construída (m²)	F. Oferta	VU (R$/m²)	F. Local	F. Área	F. Frente	F. Prof.	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R$/m²)
1	2.850.000,00	18.406,68	0,00	0,70	154,84	1,0000	1,0134	1,0000	1,0000	1,0000	0,7134	77,33
2	900.000,00	3.611,00	0,00	0,70	249,24	0,7143	0,8213	1,0000	1,0000	1,0000	0,3355	58,54
3	1.400.000,00	4.817,00	0,00	0,70	290,64	0,7692	0,8514	1,0000	1,0000	1,0000	0,3206	65,23
4	1.000.000,00	3.000,00	0,00	0,70	333,33	0,8333	0,8024	1,0000	1,0000	1,0000	0,3358	78,35
5	3.252.000,00	8.130,00	0,00	0,70	400,00	0,7692	0,9089	1,0000	1,0000	1,0000	0,3282	91,89
6	6.000.000,00	25.890,78	0,00	0,70	231,74	0,7692	1,0506	1,0000	1,0000	1,0000	0,4698	76,21
						SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	74,59
											Mínimo	52,21
											Máximo	96,97

Ross & Heideck:

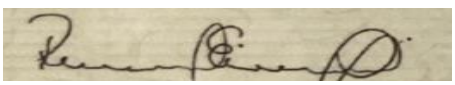
Imóvel	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)	Valor unit. Depreciado (R$/m²)
Imóvel Avaliando	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 01	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**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**
comparativo 06	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**

Cáculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Evolutivo					
Área de Terreno (m²):	17.450,00	Valor do m²:	74,59	Valor Terreno:	R$1.301.591,83
Área construída (m²):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor Construção:	R$0,00
				F. Encravado	**0,60**
				Valor Total:	**R$780.955,10**

Valor final de avaliação: **R$780.000,00**

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".		**SIM**
	X	**NÃO**



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	ÍNDICE	Nº Padrão	PADRÃO	IDADE APAR.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁRE ACONSTRUÍDA (m²)	ÁREA DE TERRENO (m²)	DATA
	VIA	COORDENADAS	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL		ACABAM.	(ANOS)				
1	Rua sem denominação	(-23.584906, -48.025055)	Franciosi Imóveis	(15) 3275-9400	2.850.000,00	1,00		#N/D				18.406,68	05/08/24
2	Rua João Batista de Oliveira	(-23.586891, -48.028429)	Franciosi Imóveis	(15) 3275-9400	900.000,00	1,40		#N/D				3.611,00	05/08/24
3	Rua Plínio Salgado, 76	(-23.585825, -48.027895)	MRW Imóveis	(15) 3346-8664	1.400.000,00	1,30		#N/D				4.817,00	05/08/24
4	Travessa da Rua Baltazar Lorenzetto	(-23.575686, -48.019856)	Imobiliária Company	(15) 99854-5003	1.000.000,00	1,20		#N/D				3.000,00	05/08/24
5	Rua Costábile Matarazzo	(-23.591029, -48.018751)	Seven Neg. Imobiliários	(15) 3275-5814	3.252.000,00	1,30		#N/D				8.130,00	05/08/24
6	Rua Professora Luci Ferreira Cerqueira Soares	(-23.589493, -48.022712)	Franciosi Imóveis	(15) 3275-9400	6.000.000,00	1,30		#N/D				25.890,78	05/08/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.franciosi.com.br/comprar/Itapetininga/Terreno/Lote/Jardim-Maricota/22427
2	https://www.franciosi.com.br/comprar/Itapetininga/Terreno/Lote/Vila-Monteiro/42752
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-monteiro-bairros-itapetininga-4817m2-venda-RS1400000-id-2705990570/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasil-bairros-itapetininga-3000m2-venda-RS1000000-id-2572881385/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-asem-bairros-itapetininga-8130m2-venda-RS3252000-id-2733290450/
6	https://www.franciosi.com.br/comprar/Itapetininga/Comercial/Area/Jardim-Fogaca/24842

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO IMÓVEL (R$)	A. Constr. (m²)	V. Unit. BENF (R$/m²)	VALOR BENF (R$)	VALOR TERRENO (R$)	IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R$/²)
1	2.850.000,00	0,00	0,00	0,00	2.850.000,00	1,00	18.406,68	154,8351
2	900.000,00	0,00	0,00	0,00	900.000,00	1,40	3.611,00	249,2384
3	1.400.000,00	0,00	0,00	0,00	1.400.000,00	1,30	4.817,00	290,6373
4	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	1,20	3.000,00	333,3333
5	3.252.000,00	0,00	0,00	0,00	3.252.000,00	1,30	8.130,00	400,0000
6	6.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000.000,00	1,30	25.890,78	231,7427

Fórmula Grandeza
1,01
0,82
0,85
0,80
0,91
1,05

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES								Vun		
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. Formato	F. Mata	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog	(R$)		
1	0,70	1,00	1,000	1,00	0,70	1,01	1,00	0,71	77,33	77,33	77,33
2	0,70	0,71	1,000	1,00	0,80	0,82	1,00	0,34	58,54	58,54	58,54
3	0,70	0,77	1,000	1,00	0,70	0,85	1,00	0,32	65,23	65,23	65,23
4	0,70	0,83	1,000	1,00	0,70	0,80	1,00	0,34	78,35	78,35	78,35
5	0,70	0,77	1,000	1,00	0,65	0,91	1,00	0,33	91,89	91,89	91,89
6	0,70	0,77	1,000	1,00	0,65	1,05	1,00	0,47	76,21	76,21	76,21

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	74,59	74,59	74,59
+30 %	96,97	96,97	96,97
-30%	52,21	52,21	52,21

MÉDIA ADOTADA = **R$ 74,59**

QUADRO RESUMO				valor total (R$)	Valor de Total (R$)	F. Encravado	Valor de Mercado (R$)
AT (m²)	17.450,00	Vu terr (R$/m²)	74,59	1.301.591,83	1.301.591,83	0,60	780.000,00
AC (m²)	0,00	Vu constr (R$/m²)	0,00	0,00			