

Laudo de Avaliação

Solicitante: Banco Safra S/A.

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

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: 13 lotes situados no empreendimento denominado "Parque Náutico/Sítio Duarte"

Bairro: Jardim Rio Branco **Cidade:** Cananéia **UF:** SP

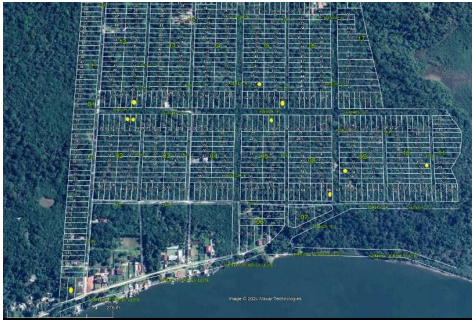
Tipologia: Terrenos Urbanos **Uso:** Nenhum

Matrículas: 13.014 à 13.026, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Cananéia/SP.

Área de Terreno total: 10.116,82 m² **Área Construída (averbada):** 0,00 m²
Área Construída (não averbada - in loco): 0,00 m²

Data da Avaliação: 24/06/2024 **Data da Vistoria:** N/A

Imóvel constitui uma boa garantia? Não



Vista aérea do loteamento



Vista aérea do loteamento

VALOR DE MERCADO TOTAL

R\$260.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA TOTAL

R\$0,00

Abaixo elencaremos alguns pontos negativos que convergem para imóveis de baixíssima liquidez e difícil comercialização (recomendamos o não aceite do imóvel / Valor de liquidez 0):

Pontos Negativos:

- As obras do Loteamento Parque Náutico foram abandonadas há muitos anos, sendo que diversos logradouros projetados não foram implementados, desta forma, grande parte dos terrenos em estudo não possuem acesso, impossibilitando a realização das vistorias;
- Nenhuma infraestrutura básica do loteamento foi implantada;
- Segundo informações da prefeitura e com corretores locais, o loteamento não será mais incorporado (muitos anos abandonado);
- Também segundo a prefeitura e corretores locais, atualmente os órgãos ambientais não autorizam a supressão da mata existente, logo, os lotes em estudo não podem ser desmatados. Visto exposto, se tratam de áreas que não possuem vocação (impossibilidade de realizar edificações);
- Em fase de pesquisa identificou-se diversos loteamentos com inúmeros lotes ociosos, sem ocupações e sem logradouros implementados no município de Cananéia/SP e região;
- Visto que tratam-se de terrenos, a hipótese de possíveis invasões não pode ser descartada (custos com vigilância);
- Não foi fornecida planta quadra do Lote 24 da Quadra 20 (segundo a prefeitura, esta quadra não possui planta oficial mas se trata de local com as mesmas condições e mais distante ainda das quadras com planta), desta forma, não é possível indicar sua localização, portanto, não é possível indicar o Valor de Mercado do mesmo;
- Elevados custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU.

Podemos concluir que os imóveis em estudo possuem baixíssima liquidez e difícil comercialização, desta forma, não apresentaremos valor de liquidação forçada e recomendamos o não aceite dos bens (acarretariam em mais custos e nenhum valor de mercado de venda).

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Para efeito de cálculo utilizaremos as áreas de terreno indicadas nas matrículas 13.014 à 13.026, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Cananéia/SP.

Identificou-se que as obras do Loteamento Parque Náutico foram abandonadas há anos, sendo que diversos nos logradouros projetados não foram implementados, desta forma, grande parte dos terrenos em estudo não possuem acesso, impossibilitando a realização das vistorias;

Na presente avaliação não restou alternativa a não ser apresentar valores hipotéticos dos imóveis em estudo que só poderão ser validados caso sejam concluídas as obras Loteamento Parque Náutico, que possivelmente não se concretizará.

Características do Imóvel

Características do Terreno (somatório das matrículas em estudo)					
Área total (m²)	Frete (m)	Topografia	Formatos	Situação	Superfície
10.116,82	-	Plana	Regulares	-	Seca



Características da Edificação				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Terrenos	Residenciais	-	-	-

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

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos alguns pontos negativos que convergem para imóveis de baixíssima liquidez e difícil comercialização (recomendamos o não aceite do imóvel / Valor de liquidez 0):

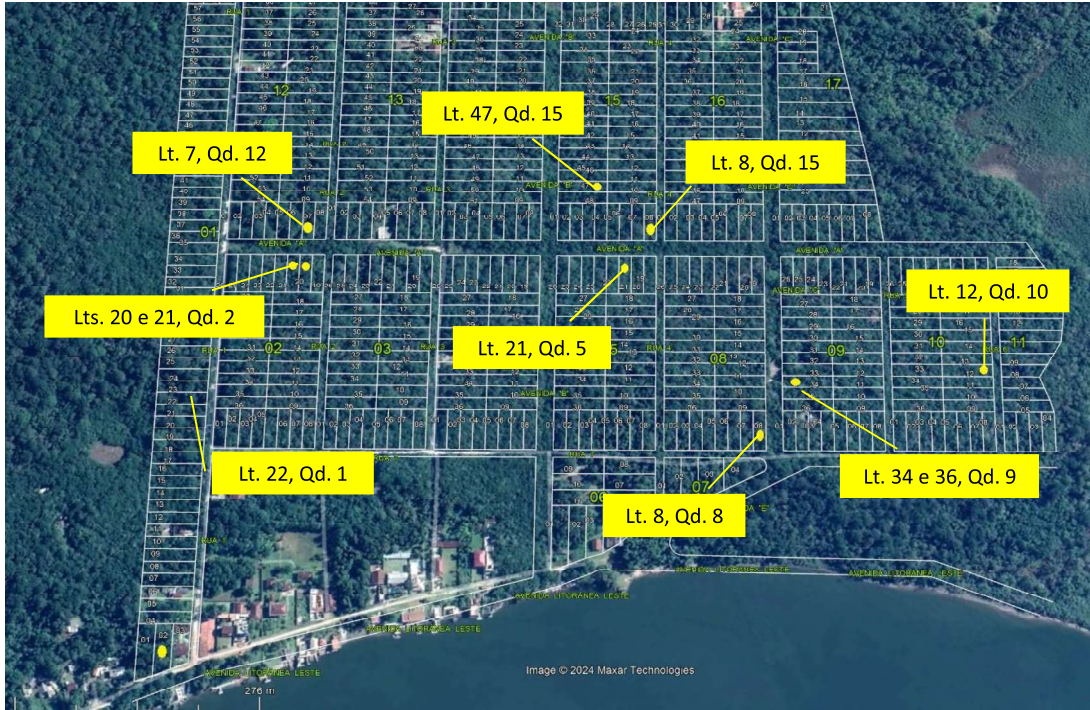
Pontos Negativos:

- As obras do Loteamento Parque Náutico foram abandonadas há muitos anos, sendo que diversos logradouros projetados não foram implementados, desta forma, grande parte dos terrenos em estudo não possuem acesso, impossibilitando a realização das vistorias;
- Nenhuma infraestrutura básica do loteamento foi implantada;
- Segundo informações da prefeitura e com corretores locais, o loteamento não será mais incorporado (muitos anos abandonado);
- Também segundo a prefeitura e corretores locais, atualmente os órgãos ambientais não autorizam a supressão da mata existente, logo, os lotes em estudo não podem ser desmatados. Visto exposto, se tratam de áreas que não possuem vocação (impossibilidade de realizar edificações);
- Em fase de pesquisa identificou-se diversos loteamentos com inúmeros lotes ociosos, sem ocupações e sem logradouros implementados no município de Cananéia/SP e região;
- Visto que tratam-se de terrenos, a hipótese de possíveis invasões não pode ser descartada (custos com vigilância);
- Não foi fornecida planta quadra do Lote 24 da Quadra 20 (segundo a prefeitura, esta quadra não possui planta oficial mas se trata de local com as mesmas condições e mais distante ainda das quadras com planta), desta forma, não é possível indicar sua localização, portanto, não é possível indicar o Valor de Mercado do mesmo;
- Elevados custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU.

Podemos concluir que os imóveis em estudo possuem baixíssima liquidez e difícil comercialização, desta forma, não apresentaremos valor de liquidação forçada e recomendamos o não aceite dos bens (acarretariam em mais custos e nenhum valor de mercado de venda).

Localizações

Segue planta quadra oficial da prefeitura onde indicam as localizações das propriedades em estudo (exceto do Lote 24 da Quadra 20):





Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Parque Náutico, Cananéia/SP, ,			Valor:	R\$80.000,00
Fonte:	Cananéia Imóveis	Telefone:	(13) 99621-1227	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	2.700,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0
Conserv.	Padrão Construtivo:				

2. Endereço	Parque Náutico, Cananéia/SP, ,			Valor:	R\$60.000,00
Fonte:	Cananéia Imóveis	Telefone:	(13) 99621-1227	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	2.550,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0
Conserv.	Padrão Construtivo:				

3. Endereço	Parque Náutico, Cananéia/SP, ,			Valor:	R\$70.000,00
Fonte:	Otimiza Imóveis	Telefone:	Via MGF Imóveis	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	2.250,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0
Conserv.	Padrão Construtivo:				

4. Endereço	Paraíso dos Pássaros, Cananéia/SP, ,			Valor:	R\$21.200,00
Fonte:	Cananéia Imóveis	Telefone:	(13) 99621-1227	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	432,60	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0
Conserv.	Padrão Construtivo:				

5. Endereço	Cananéia Park, Cananéia/SP, ,			Valor:	R\$38.500,00
Fonte:	Otimiza Imóveis	Telefone:	Via MGF Imóveis	Situação:	Oferta
Área Terreno (m²):	480,00	Área Construída (m²):	0,00	Idade:	0
Conserv.	Padrão Construtivo:				

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando e dos Elementos Comparativos



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. Mata	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R\$/m²)
1	80.000,00	2.700,00	0,00	0,80	29,63	1,0000	1,1736	1,0000	1,0000	1,0000	1,1736	27,82
2	60.000,00	2.550,00	0,00	0,80	23,53	1,0000	1,1653	1,0000	1,0000	1,0000	1,1653	21,93
3	70.000,00	2.250,00	0,00	0,80	31,11	1,0000	1,1472	1,0000	1,0000	1,0000	1,1472	28,55
4	21.200,00	432,60	0,00	0,80	49,01	0,8333	0,9335	1,0000	1,0000	1,0000	0,7669	30,06
5	38.500,00	480,00	0,00	0,80	80,21	0,6667	0,9457	1,0000	0,9000	1,0000	0,5124	32,88
						SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	28,25
											Mínimo	19,78
											Máximo	36,73

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

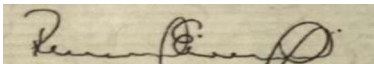
Cálculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Evolutivo (Lote de referência de cálculo: Lote 08 da Quadra 08 - Matrícula 13.014)					
Área de Terreno (m²):	750,00	Valor do m²:	28,25	Valor Terreno:	R\$21.187,73
Área Construída (m²):	0,00	Valor do m²:	0,00	Valor Construção:	R\$0,00
				Valor Total:	R\$21.200,00

Relação de Valores (Separadamente por matrícula)

Imóvel	Matrícula	Área de terreno (m²)	VU de Ref. (R\$/m²)	F. Local	F. Mata	VU de Ref. (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Lote 08 da Quadra 08	13.014	750,00	28,25	1,000	1,000	28,25	21.200,00	0,00
Lote 34 da Quadra 09	13.015	900,00	28,25	1,000	1,000	28,25	25.400,00	0,00
Lote 31 da Quadra 13	13.016	366,82	28,25	1,000	1,000	28,25	10.400,00	0,00
Lote 08 da Quadra 15	13.017	750,00	28,25	1,000	1,000	28,25	21.200,00	0,00
Lote 47 da Quadra 15	13.018	900,00	28,25	1,000	1,000	28,25	25.400,00	0,00
Lote 24 da Quadra 20	13.019	750,00	28,25	1,000	1,000	28,25	21.200,00	0,00
Lote 22 da Quadra 01	13.020	900,00	0,00	1,000	1,000	0,00	0,00	0,00
Lote 20 da Quadra 02	13.021	750,00	28,25	1,000	1,000	28,25	21.200,00	0,00
Lote 21 da Quadra 02	13.022	750,00	28,25	1,000	1,000	28,25	21.200,00	0,00
Lote 21 da Quadra 05	13.023	750,00	28,25	1,000	1,000	28,25	21.200,00	0,00
Lote 36 da Quadra 09	13.024	900,00	28,25	1,000	1,000	28,25	25.400,00	0,00
Lote 12 da Quadra 10	13.025	900,00	28,25	1,000	1,000	28,25	25.400,00	0,00
Lote 07 da Quadra 12	13.026	750,00	28,25	0,900	1,000	25,43	19.100,00	0,00
Valor Total (R\$):							260.000,00	0,00

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 ☒ 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 (R\$)	ÍNDICE FISCAL	Nº Padrão	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA ACONSTRUIDA (m²)	ÁREA DE TERRENO (m²)	DATA
	ENDEREÇO	FONTE	FONE										
1	Parque Náutico, Cananéia/SP	Cananéia Imóveis	(13) 99621-1227		80.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	2.700,00	17/05/23
2	Parque Náutico, Cananéia/SP	Cananéia Imóveis	(13) 99621-1227		60.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	2.550,00	17/05/23
3	Parque Náutico, Cananéia/SP	Olimiza Imóveis	Via MGF Imóveis		70.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	2.250,00	17/05/23
4	Paraiso dos Pássaros, Cananéia/SP	Cananéia Imóveis	(13) 99621-1227		21.200,00	1,20	0	0,000	0	0,00	0,00	432,60	17/05/23
5	Cananéia Park, Cananéia/SP	Olimiza Imóveis	Via MGF Imóveis		38.500,00	1,50	0	0,000	0	0,00	0,00	480,00	17/05/23

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://cananeiaimobiliaria.com.br/comprar/sp/cananea/barque-nautico/terreno/70522214
2	https://paulodetarso.com.br/comprar/sp/cananea/barque-nautico-agrossolar/terreno/73624565
3	https://sp.mgfmoveis.com.br/terreno-2250-m-chacara-localizado-no-parque-nautico-cananea-litoral-278030850
4	https://sp.mgfmoveis.com.br/terreno-43260-m-paraíso-dos-passaros-cananea-litoral-sul-de-sp-venda-297913751
5	https://sp.mgfmoveis.com.br/480m-area-total-na-rua-4-venda-sp-cananea-numero-andares-0elevador-250559007

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO		A. Constr. (m³)	V. Unit.		VALOR		IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R\$/²)
	IMÓVEL (R\$)			BENF (R\$/m²)		BENF (R\$)	TERRENO (R\$)			
1	80.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00	1,00	2.700,00	29,6296
2	60.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00	1,00	2.550,00	23,5294
3	70.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	70.000,00	1,00	2.250,00	31,1111
4	21.200,00		0,00	0,00	0,00	0,00	21.200,00	1,20	432,60	49,0060
5	38.500,00		0,00	0,00	0,00	0,00	38.500,00	1,50	480,00	80,2083

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

FATORES											
N	F. oferta	F. Localização	F. frente	F. Formato	F. Mata	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog	Vun		
1	0,80	1,00	1,000	1,000	1,00	1,17	1,00	1,17	27,82		
2	0,80	1,00	1,000	1,000	1,00	1,17	1,00	1,17	21,93		
3	0,80	1,00	1,000	1,000	1,00	1,15	1,00	1,15	28,55		
4	0,80	0,83	1,000	1,000	1,00	0,93	1,00	0,77	30,06		
5	0,80	0,67	1,000	1,000	0,90	0,95	1,00	0,51	32,88		

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	28,25	28,25	28,25
+30 %	36,73	36,73	36,73
-30%	19,78	19,78	19,78

MÉDIA ADOTADA = R\$ 28,25

QUADRO RESUMO				
AT (m²)	750,00	Vu terr (R\$/m²)	28,25	
AC (m²)	0,00	Vu constr (R\$/m²)	0,00	21.200,00

Fórmula Grandeza
1,17
1,17
1,15
0,93
0,95