

Objeto

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Goiás, s/n
Coordenadas: 15°55'56.9"S 49°36'22.5"W
Bairro Setor Três Poderes, Itaguari - GO
CEP 76.650-000

Solicitante: **Porto Seguro**
Proprietário: INÁCIO JOSÉ DA SILVA
CPF: 042.914.181-59
Código do Imóvel: 0I086_0I078_I0107/207_90_506



Emitente

CIVILTRIX ENGENHARIA LTDA
CREA: 0566433
CNPJ: 03.906.579/0001-44

Responsável Técnico

Eng. Luis Felipe Matos de Rosis
CREA: 5061044704

Documentos de Referência

Matrícula 2.655 do Oficial do Registro de Imóveis de Itaguari – GO
Inscrição Cadastral.: 001.007.0ARE.URBA.0001
Croqui de localização

Valores Resultantes

Valor de mercado
VM = R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)

Valor de liquidez (valor base de operação)
VL = R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais)

Data de referência: fevereiro de 2026

Pressupostos e ressalvas

- (i) O presente Laudo de Avaliação decorre de solicitação da Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda. e tem por objetivo a determinação do valor de mercado e de liquidez do imóvel (valor base de operação conforme diretrizes bancárias) para fins de atualização patrimonial, sendo válido somente para esta finalidade, não sendo permitida a sua divulgação, cópia ou distribuição a terceiros.
- (ii) O terreno objeto da avaliação encontra-se cercado, atualmente desocupado e sem edificações.
- (iii) A presente avaliação foi baseada na localização fornecida pelo solicitante e considera as áreas informadas na documentação composta pela matrícula e IPTU.
- (iv) Não foi fornecida uma certidão com dados específicos sobre a área em análise, sendo que os valores apresentados no laudo poderão sofrer alterações dependendo do conteúdo das certidões quanto a existência de processos de desapropriação, usucapião, restrições de novas construções, restrições ambientais, entre outras informações mais específicas.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 2 de 36

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

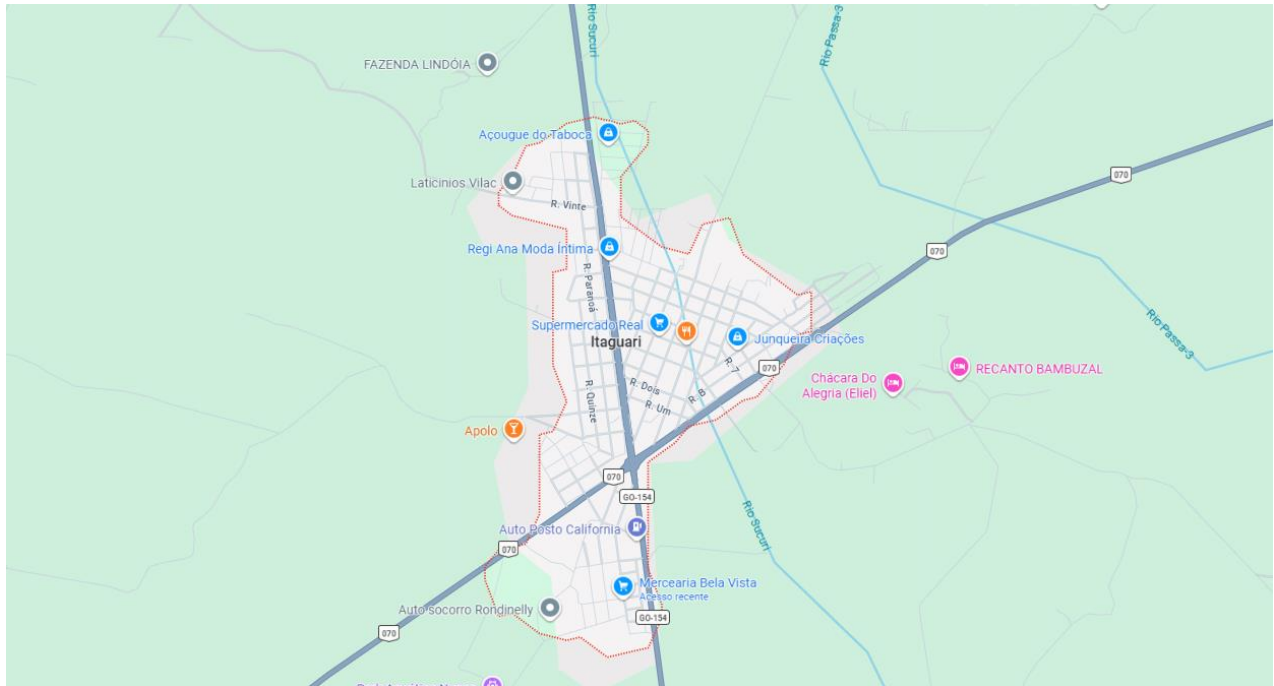
Este trabalho fundamenta-se no que estabelece a Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos detalhados na “Parte 2: Imóveis urbanos”.

Segue ainda as diretrizes e orientações constantes na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, bem como no estudo denominado “Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP”.

E baseia-se:

- a) na vistoria do imóvel, realizada em 02/02/2026;
- b) na documentação fornecida;
- c) em elementos e pesquisas constados no local quando da vistoria ao imóvel;
- d) nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, corretores, imobiliárias, etc.);
- e) na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente para o município, não tendo sido fornecida/verificada certidões que emitam situações específicas e diferentes do versado na legislação consultada.

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO



INFRAESTRUTURA URBANA, USOS PREDOMINANTES E ACESSOS

Itaguari é um município de aproximadamente 5 mil habitantes, localizado no estado de Goiás, integrando a região Centro-Oeste do país. Faz divisa com os municípios de Itaberaí, Taquaral de Goiás e Brazabrantes, apresentando relação funcional e econômica com esses centros urbanos, especialmente com Itaberaí, que exerce papel de polo regional de comércio e serviços. Trata-se de um município de pequeno porte populacional, com dinâmica urbana típica de cidades do interior goiano, caracterizada por estrutura urbana simples e crescimento associado às atividades locais e regionais.

O acesso ao município ocorre predominantemente por meio de rodovias estaduais e vias regionais, que o conectam aos municípios vizinhos e à malha viária do estado de Goiás. A partir dessas conexões, é possível o acesso a centros urbanos de maior porte, como Goiânia e outras cidades da região. O aeroporto comercial mais próximo localiza-se na Região Metropolitana de Goiânia.

A infraestrutura urbana de Itaguari contempla serviços públicos básicos, como abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, sistema de drenagem e iluminação pública, em níveis compatíveis com municípios de pequeno porte. O município dispõe de equipamentos públicos voltados à saúde, educação e administração pública, destinados ao atendimento da população local.

No que se refere ao comércio e aos serviços, Itaguari apresenta comércio varejista de pequeno porte, composto por estabelecimentos como mercados, farmácias, lojas de conveniência, materiais de construção e serviços básicos. Parte da população utiliza a estrutura comercial e de serviços de municípios vizinhos, sobretudo Itaberaí, em razão da proximidade e maior oferta de equipamentos urbanos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 4 de 36

A economia local é influenciada principalmente pelas atividades agropecuárias, complementadas por pequenos estabelecimentos comerciais e de serviços. Observa-se também a presença de atividades industriais de pequeno porte, compatíveis com o perfil econômico do município.

O terreno avaliado está situado em via local, inserida em área predominantemente residencial, caracterizada pela ocupação majoritária por edificações unifamiliares de padrão construtivo simples. As edificações vizinhas são, em sua maioria, casas térreas, implantadas em lotes regulares, observando-se também a existência de terrenos não edificados.

SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos usuais, a saber: ligação de energia elétrica, telefone, instalações de água e esgotos, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo e rede de águas pluviais.

ZONEAMENTO

Após consulta às bases oficiais do Município de Itaguari/GO, ao portal institucional da Prefeitura e a fontes públicas disponíveis, não foi constatada a existência de Plano Diretor ou de mapa de zoneamento urbano formalmente instituído. Ressalta-se que tal situação é comum em municípios de pequeno porte populacional, os quais, nos termos da legislação urbanística brasileira, nem sempre estão obrigados à elaboração de Plano Diretor

Obs. As informações sobre o zoneamento baseiam-se em consulta ao site e funcionários da Prefeitura. Uma certidão com dados específicos sobre a área em análise deve ser solicitada mediante consulta formal aos órgãos competentes, o que não faz parte do escopo deste trabalho. Os valores apresentados neste laudo poderão sofrer alterações dependendo do conteúdo das certidões quanto a existência de processos de desapropriação, restrições de novas construções, restrições ambientais, entre outras informações mais específicas.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de terreno urbano descrito na matrícula nº 2.655, com acesso realizado por meio da Avenida Goiás.



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE

DIMENSÕES

TERRENO	Área	Frente	Fundos	Lado Esquerdo	Lado Direito
Unidade	3.025,00m ²	17,37m	17,48m	179,00m	179,00m

O terreno apresenta topografia plana, formato retangular e está localizado no meio da quadra.

Verificou-se, durante a vistoria, que o terreno objeto da avaliação encontra-se desocupado, delimitado por cerca de arame e recoberto por vegetação rasteira, não sendo observadas edificações ou benfeitorias.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 6 de 36

4. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

Trata-se de local com características residenciais, em município de pequeno porte e afastado dos grandes centros urbanos.

O mercado imobiliário local apresenta baixa atividade, com reduzido número de ofertas e desempenho limitado, especialmente no segmento de áreas urbanas de maior extensão. As ofertas concentram-se, em sua maioria, em imóveis rurais, sendo restrita a disponibilidade de terrenos urbanos, sobretudo de maior porte.

No entorno imediato, verifica-se a existência de edificações de padrão construtivo simples a médio, compostas, em sua maioria, por casas térreas, implantadas em lotes de diferentes dimensões.

Diante da indisponibilidade de ofertas de imóveis com características semelhantes no próprio município, foram realizadas pesquisas em cidades próximas, com perfil econômico e urbano similar. Nessas localidades, constatou-se intervalo de valores unitários para terrenos com características compatíveis às do imóvel avaliado, variando entre R\$ 100,00/m² e R\$ 500,00/m².

Ressalta-se que tais valores podem variar em função de diversos fatores, dentre os quais se destacam: localização, consolidação do entorno, acessibilidade, dimensões do terreno, condições topográficas, capacidade construtiva, existência de áreas de preservação permanente, entre outros.

VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO

O imóvel apresenta baixa liquidez, em razão de sua grande dimensão em relação ao porte do município e ao padrão de ocupação do entorno, sendo mais compatível com demandas de construtoras ou empreendimentos de maior porte. Adicionalmente, insere-se em contexto urbano caracterizado por reduzido contingente populacional e baixa atividade imobiliária, fatores que limitam o potencial de absorção pelo mercado local.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 7 de 36

5. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULO

METODOLOGIA

A metodologia utilizada para a determinação do valor de mercado do imóvel foi o Método Comparativo. O emprego desse método visa a atender, especialmente, as recomendações preconizadas nos itens 7.5, 8.1.1 e 8.2.1 da “Parte 1: Procedimentos gerais” da Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, listadas abaixo:

“7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.

8.3.1. Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14.653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”

Em outras palavras, o método comparativo de dados de mercado consiste basicamente na determinação do valor de mercado para venda ou locação de um imóvel por comparação direta com imóveis assemelhados, denominados de elementos comparativos.

Para a utilização deste método devem ser sempre observados os preceitos e dispositivos da NBR-14.653 -1, dentre os quais:

“7.4.1 Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.”

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 8 de 36

Uma vez escolhido o método comparativo direto para a determinação do valor de mercado, é imperativa a definição da ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação.

No presente caso, considerando as características do imóvel e do mercado onde está inserido, será empregado o tratamento por fatores, definido na “Parte 2: Imóveis urbanos” da Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Tal tratamento técnico dos preços observados, para serem levados à formação do valor do imóvel em análise, é realizado utilizando-se a estatística descritiva, homogeneizando-se os elementos comparativos através da aplicação de fatores matemáticos que expressem em termos numéricos as diferenças de atributos entre os elementos pesquisados e o imóvel avaliando.

Após a homogeneização procede-se a eliminação de dados discrepantes, processo denominado de saneamento da amostra. No presente caso os dados homogeneizados são saneados para um intervalo de 30% ao redor da média.

PESQUISA

Informações gerais sobre a pesquisa efetuada: imóveis ofertados para venda e/ou vendidos, com características compatíveis ao imóvel avaliando.

Procedimento de pesquisa: Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, definida como uma área limitada por uma circunferência tendo como centro o imóvel em estudo e como raio a distância necessária para compor a amostra, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

CONSIDERAÇÕES DE CÁLCULO

Conforme descrito, os elementos pesquisados são homogeneizados através da aplicação de fatores matemáticos.

Conforme indicado no item 10 da “Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011”, temos a respeito dos fatores que:

“devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de :

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores de padrão construtivo e depreciação.”

Para o presente trabalho foram consideradas as variáveis mais relevantes para retratar o comportamento do mercado imobiliário e capazes de refletir a tendência de formação de seus valores a partir da amostra utilizada.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 9 de 36

Essa simplificação apresenta como vantagem a possibilidade de explicação de fenômenos complexos com a utilização apenas das variáveis mais significativas que, muitas vezes, englobam as influências dos demais atributos.

Cabe ainda considerar que os cálculos de formação de valor, tanto quanto possível, devem refletir o comportamento do mercado, a partir da amostra, com preferência pelas transformações simples que resultem em modelo satisfatório.

Conforme subitem 8.2.1.4.2, da NBR 14653-2, só serão admitidos fatores de homogeneização indicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, ou medidos no mercado, desde que seja anexado o estudo que os originou.

FATORES UTILIZADOS

As variáveis testadas e as utilizadas nos cálculos encontram-se de listadas a seguir:

- a) FATOR DE OFERTA: representa um desconto médio existente nas transações imobiliárias, tendo sido adotado um valor de 0,90 no caso de ofertas e de 1,00 no caso de transações efetuadas, conforme indicado na “Norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/2011”;
- b) FATOR PADRÃO: refere-se a classificação do padrão construtivo do imóvel, segundo os índices unitários de valores de venda estabelecidos no estudo denominado “Edificações – Valores de Venda” de 1987, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, atualizados pelo projeto de revisão de 2019, denominado de “Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP”.
- c) FATOR DEPRECIACÃO (depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação): utilizado conforme o critério estabelecido no estudo denominado “Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP” - versão 2019, que especifica a utilização do método Ross/Heidecke.
- d) FATOR LOCAL: contempla a diferença de localização entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando.
- e) FATOR ÁREA: contempla a diferença de dimensão entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando conforme diretrizes e orientações constantes na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011

$$F_a = (\text{Área elemento} / \text{Área imóvel avaliando})^{0,20}$$
- f) FATOR FRENTE e PROFUNDIDADE: nas avaliações de lotes, admite-se a consideração das influências de testada (frente) e profundidade, segundo critérios indicados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE;
- g) FATOR ESQUINA: considera a localização do imóvel avaliando e dos elementos comparativos em relação a quadra;
- h) FATOR TOPOGRAFIA: relativo às correções de relevo para o imóvel avaliando e os elementos comparativos.
- i) FATOR APROVEITAMENTO: Refere-se à capacidade construtiva de cada terreno baseado em diretrizes do zoneamento urbano, formato ou existência de áreas de preservação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 10 de 36

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Através dos cálculos apresentados em anexo, obteve-se o valor unitário médio de terreno por metro quadrado, para o terreno avaliando. Desta forma o valor total de terreno resulta em:

$$Vt = vut \times At$$

onde:

Vt = valor de terreno

vut = valor unitário médio de terreno

At = área de terreno

Entende-se como valor de mercado (valor de venda), o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através da compra e venda à vista. (Mc. Michael, Stanley L. - Mc. Michaels Appraising Manual, 4a Edição – Prentice Hall – Englewood Cliffs, U.S.A.)

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

A liquidação forçada de um imóvel (valor de liquidez) é a condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. (Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos Gerais”, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O valor de liquidez foi determinado através da seguinte fórmula:

O valor de liquidez foi determinado através da seguinte fórmula: $VP = VF / (1+i)^n / 12$; Onde: VP = Valor de liquidez; VF = Valor de mercado; i = taxa de desconto = considerando a taxa SELIC atual de 15,00% + 5,00% (risco, impostos, taxas, manutenção e outros) + 3% (imóvel desocupado); n = prazo para absorção (VIDE CÁLCULO).

$$VP = VF / (1+i)^n / 12 \text{ Onde:}$$

VP = Valor de liquidez

VF = Valor de mercado

i = taxa de desconto = taxa de desconto considerando a taxa SELIC atual de 15,00% + 5,00% (risco, impostos, taxas, manutenção e outros) + 3% (imóvel desocupado)

n = prazo para absorção.

VALORES RESULTANTES

Parcela	Área (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)	FL	Liquidez (R\$)	
Terreno	3.025,00	197,11	600.000,00			
Construção	0,00	0,00	0,00			
Total			600.000,00	0,53	320.000,00	Prazo estimado de absorção 36 meses

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 11 de 36

6. NÍVEL DE RIGOR E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

NBR 14653-2: Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			pontuação
		III	II	I	
1	<i>Caracterização do imóvel avaliando</i>	<i>Completa quanto a todas as variáveis analisadas</i>	<i>Completa quanto às variáveis utilizadas no tratamento</i>	<i>Adoção de situação paradigma</i>	3
2	<i>Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados</i>	12	5	3	2
3	<i>Identificação dos dados de mercado</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características analisadas pelo autor do laudo.</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</i>	<i>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados</i>	3
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	1
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					TOTAL 9

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Atendendo à tabela 3 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no grau 1.

GRAU DE PRECISÃO

Atendendo à tabela 5 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no grau 3.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 12 de 36

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os valores resultantes desta avaliação foram determinados através de metodologia caracterizada pela comparação com imóveis semelhantes, denominados de elementos comparativos. Tais elementos foram coletados no mercado aberto, refletindo as condições atuais do mercado imobiliário local.

Ressalta-se que não foi verificada a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

A propriedade dos bens foi considerada regularizada, livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, em condições de ser imediatamente comercializado.

A CIVILTRIX Engenharia, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-SP), nº de registro 0566433, declara manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido observados também publicações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos;
- investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- avaliação das condições ambientais, bem como exigências de leis e regulamentações cabíveis, e impactos sobre o imóvel em análise;
- análise de risco e prevenção contra incêndio e segurança à vida.

Por fim, cabe acrescentar que este relatório é dirigido ao cliente/solicitante nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base no presente trabalho.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 13 de 36

8. CONCLUSÃO

Em face de todas as considerações expostas nos itens anteriores e das características do imóvel avaliando, temos que:

Valor de mercado

VM = R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)

Valor de liquidez (valor base de operação)

VL = R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais)

9. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- Fotografias do imóvel
- Croqui de localização
- Fichas de pesquisa
- Cálculos
- Levantamento de Indícios de Contaminação
- Documentação consultada

ASSINATURA

CIVILTRIX Engenharia Ltda
CREA: 0566433
CNPJ: 03.906.579/0001-44



Luis Felipe Matos de Rosis
Engenheiro Civil
Resp. Técnico - CREA 5061044704/D
Representante Legal



LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 14 de 36

FOTOS DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código

LC 38434

Revisão

0

Emissão

09/02/2026

Folha

15 de 36



Vista geral da frente do terreno



Vista geral da frente do terreno



Vista geral da frente do terreno



Vista geral do terreno



Vista geral do terreno do imóvel vizinho
(casa 2)



Vista geral do terreno



Vista da lateral direita do terreno



Vista geral do terreno

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código LC 38434	Revisão 0
Emissão 09/02/2026	Folha 16 de 36



Vista geral da frente do terreno e imóveis vizinhos do lado esquerdo



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Vista geral da frente do terreno

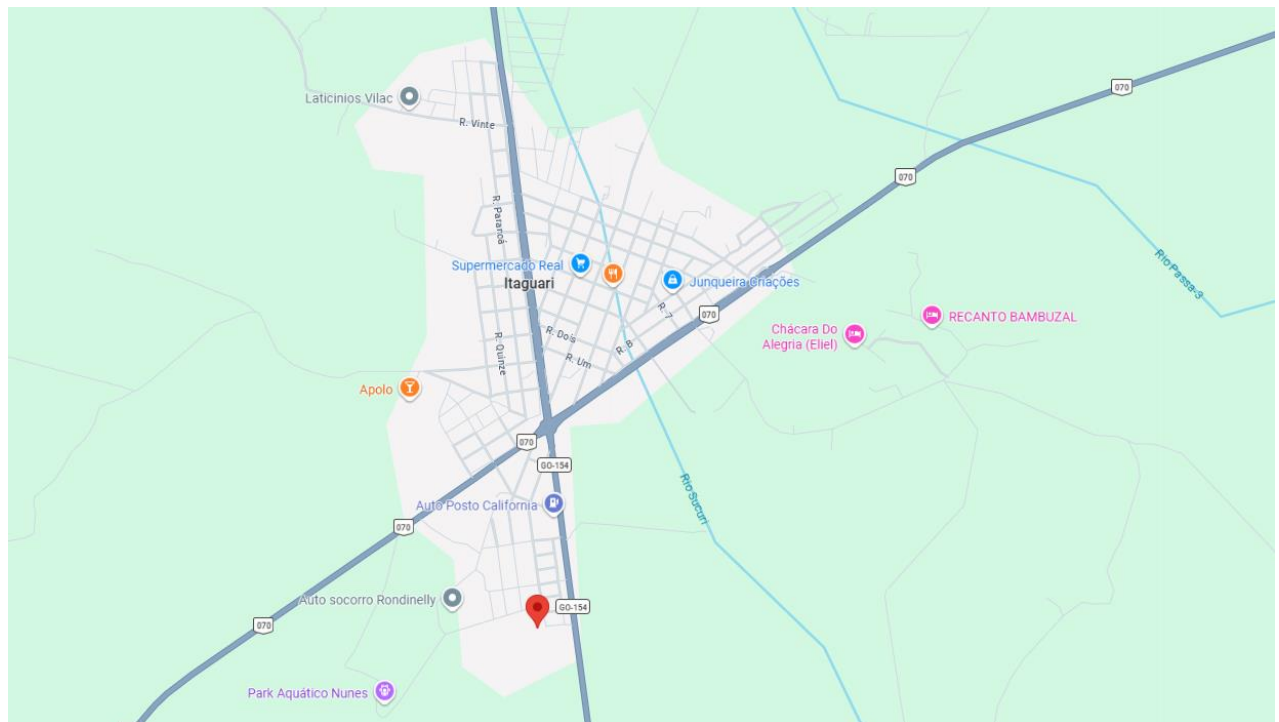
LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 17 de 36

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código	Revisão
LC 38434	0
Emissão	Folha
09/02/2026	18 de 36

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



VISTA AÉREA



LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 19 de 36

ELEMENTOS DE PESQUISA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código

LC 38434

Revisão

0

Emissão

09/02/2026

Folha

20 de 36

1	ENDEREÇO:	Residencial Melissa Park, 16°00'57.0"S 49°47'05.8"W		
	COMPL.:			
	FONTE:	Adriano Brito - (62) 99931-3099 - Código do anúncio: 1476094745		
	PREÇO:	220.000,00	TOPOGRAFIA:	Plana
	NATUREZA:	Oferta	SITUAÇÃO:	Meio de quadra
	DATA:	09/02/2026	APP:	N
	FRENTE:		VOCAÇÃO:	Residencial
	ÁREA TERRENO:	600,00		



2	ENDEREÇO:	Rua Nego Pinto, 15°44'44.3"S 49°19'32.1"W		
	COMPL.:			
	FONTE:	Adão Imóveis - (62) 99914-1501 - Código do anúncio: 1455886325		
	PREÇO:	181.577,00	TOPOGRAFIA:	Declive
	NATUREZA:	Oferta	SITUAÇÃO:	Esquina
	DATA:	09/02/2026	APP:	N
	FRENTE:		VOCAÇÃO:	Misto
	ÁREA TERRENO:	343,39		



3	ENDEREÇO:	Av. Cel. Diógenes de Castro Ribeiro, 15°45'39.0"S 49°19'49.1"W		
	COMPL.:			
	FONTE:	Luba Imóveis - (92) 99309-4194 - Código do anúncio: 1438110695		
	PREÇO:	1.771.278,00	TOPOGRAFIA:	Plano
	NATUREZA:	Oferta	SITUAÇÃO:	Meio de quadra
	DATA:	09/02/2026	APP:	Sim
	FRENTE:		VOCAÇÃO:	Misto
	ÁREA TERRENO:	20.305,25		



4	ENDEREÇO:	Rua 48, 15°17'53.2"S 49°07'24.0"W		
	COMPL.:			
	FONTE:	Felipe Espindola - (62) 98156-4433 - Ref. FB182540		
	PREÇO:	2.500.000,00	TOPOGRAFIA:	Plano
	NATUREZA:	Oferta	SITUAÇÃO:	Meio de quadra
	DATA:	09/02/2026	APP:	Não
	FRENTE:		VOCAÇÃO:	Misto
	ÁREA TERRENO:	18.000,00		



5	ENDEREÇO:	Rua 25, 15°19'53.0"S 49°07'15.2"W		
	COMPL.:			
	FONTE:	Paulo Corrêa - (62) 98258-1043 - Ref. 100328		
	PREÇO:	450.000,00	TOPOGRAFIA:	Plano
	NATUREZA:	Oferta	SITUAÇÃO:	Meio de quadra
	DATA:	09/02/2026	APP:	Sim
	FRENTE:		VOCAÇÃO:	Misto
	ÁREA TERRENO:	1.928,00		

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código
LC 38434

Revisão
0

Emissão
09/02/2026

Folha
21 de 36

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO COM INDICAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA



LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 22 de 36

CÁLCULOS DE FORMAÇÃO DE VALOR

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 23 de 36

HOMOGENEIZAÇÃO

página 1

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO:	Avenida Goiás, s/n		Topografia	Plana, meio de quadra	
Área construída (m²)	0,00	Idade	-	Local	100
Área terreno (m²)	3.025,00	Conservação	-	Zona	Não informado
Frente (m)	17,37	Coef. deprec.	-	Padrão	-

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço	Fonte de informação
1	Residencial Melissa Park, 16°00'57.0"S 49°47'05.8"W -	Adriano Brito - (62) 99931-3099 - Código do anúncio: 1476094745
2	Rua Nego Pinto, 15°44'44.3"S 49°19'32.1"W -	Adão Imóveis - (62) 99914-1501 - Código do anúncio: 1455886325
3	Av. Cel. Diógenes de Castro Ribeiro, 15°45'39.0"S 49°19'49.1"W -	Luba Imóveis - (92) 99309-4194 - Código do anúncio: 1438110695
4	Rua 48, 15°17'53.2"S 49°07'24.0"W -	Felipe Espindola - (62) 98156-4433 - Ref. FB182540
5	Rua 25, 15°19'53.0"S 49°07'15.2"W -	Paulo Corrêa - (62) 98258-1043 - Ref. 100328
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

DADOS, ÍNDICES E COEFICIENTES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Preço (R\$)	fator oferta	c/oferta	Área const	Padrão	índice local	Área terr	Frente (m)
1	220.000,00	0,9	198.000,00	0,00	0	115	600,00	0,00
2	181.577,00	0,9	163.419,30	0,00	0	120	343,39	0,00
3	1.771.278,00	0,9	1.594.150,20	0,00	0	100	20.305,25	0,00
4	2.500.000,00	0,9	2.250.000,00	0,00	0	100	18.000,00	0,00
5	450.000,00	0,9	405.000,00	0,00	0	125	1.928,00	0,00
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

N	vida útil	idade	% da vida	conservação	tabela	k	residual	coef deprec
1	60	0	0	0	0	1	20	1
2	60	0	0	0	0	1	20	1
3	60	0	0	0	0	1	20	1
4	60	0	0	0	0	1	20	1
5	60	0	0	0	0	1	20	1
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código

LC 38434

Revisão

0

Emissão

09/02/2026

Folha

24 de 36

HOMOGENEIZAÇÃO

página 2

CÁLCULO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO E DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

N	Área cons. (m ²)	CUB (R\$/m ²)	índice padrão	coef. deprec.	custo (R\$/m ²)	Valor const (R\$)	Terreno (R\$)	Unit. (R\$/m ²)
1	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	198.000,00	330,00
2	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	163.419,30	475,90
3	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	1.594.150,20	78,51
4	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	2.250.000,00	125,00
5	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	405.000,00	210,06
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m ²)	flocal	ffrente	fprofundidade	fárea	ffrente mult	ftopografia	faprov.
1	330,00	0,870	1,000	1,000	0,724	1,000	1,000	1,000
2	475,90	0,833	1,000	1,000	0,647	0,900	1,050	1,000
3	78,51	1,000	1,000	1,000	1,463	1,000	1,000	2,000
4	125,00	1,000	1,000	1,000	1,429	1,000	1,000	1,000
5	210,06	0,800	1,000	1,000	0,914	1,000	1,000	1,300
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

CV = 66,07% 61,33% 66,07% 66,07% 34,87% 61,68% 68,30% 51,88%

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit (R\$/m ²)	saneam. 1	saneam. 2	saneam. 3
1	195,74	195,74	195,74	195,74
2	204,87	204,87	204,87	204,87
3	193,40	193,40	193,40	193,40
4	178,57	178,57	178,57	178,57
5	212,97	212,97	212,97	212,97
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

M = 197,11 197,11 197,11 197,11

CV = 6,57% 6,57% 6,57% 6,57%

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Média saneada (R\$/m ²)	197,11
Desv padrão	12,95
T Student	1,533
Limite Inferior	188,23
Limite Sup	205,99
Amplitude	9,01%
Grau de precisão	3

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código

LC 38434

Revisão

0

Emissão

09/02/2026

Folha

25 de 36

HOMOGENEIZAÇÃO

página 3

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Unit. (R\$/m ²)	fator frente	fator prof	fator área	fator f mult	fator topog	fator extra	Unit. (R\$/m ²)
197,11	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	197,11

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

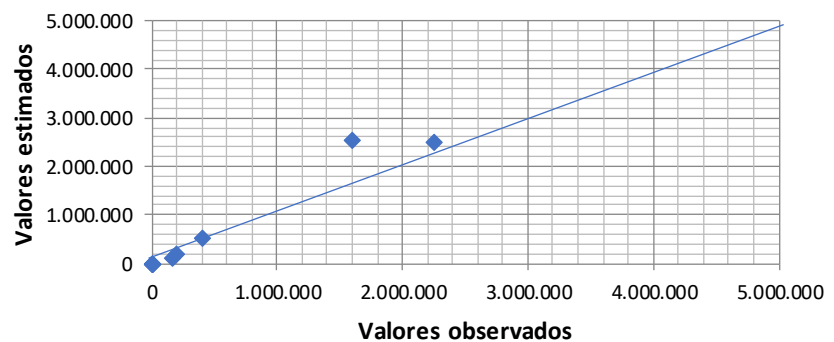
CUB (R\$/m ²)	índice padrão	coef deprec	custo (R\$/m ²)
0,00	-	-	0,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Área (m ²)	Unit. (R\$/m ²)	Valor (R\$)	FL	Liquidez (R\$)	
Terreno	3.025,00	197,11	600.000,00			
Construção	0,00	0,00	0,00			
Total			600.000,00	0,53	320.000,00	Prazo estimado de absorção 36 meses

GRAFICO

N	Observado	Estimado
1	198.000,00	181.222,01
2	163.419,30	112.223,27
3	1.594.150,20	2.546.598,08
4	2.250.000,00	2.478.993,07
5	405.000,00	517.454,29
6	0,00	0,00
7	0,00	0,00
8	0,00	0,00
9	0,00	0,00
10	0,00	0,00
11	0,00	0,00
12	0,00	0,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 26 de 36

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO

NORMATIVO SARB 014/2014

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 27 de 36



Anexo III
a que se refere o art. 23, do Normativo SARB nº 14/2014

**QUESTIONÁRIO DE LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM
IMÓVEIS URBANOS (LIC)**

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 02/02/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: **Código do Imóvel : 01086_01078_10107/207_90_506**

1.2. Endereço: **Avenida Goiás, s/n Cidade: Itaguari UF: GO**

1.3. Uso atual do imóvel / ramo de atividade: **Não informado**

Uso pretendido/ramo de atividade: **Não informado**

Caso uso industrial, nome da indústria: **Não se aplica**

1.4. Coordenadas Geográficas (inserir link completo de localização gerado por plataforma geoespacial de pesquisa pública online): **15°55'56.9"S 49°36'22.5"W**

1.5. Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? () sim (X) não

1.6. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 28 de 36

1 IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).
 Não Sim **X Não existe lista pública de áreas contaminadas**

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar “sim” na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

X Não Sim. Que tipo? _____ Quando?

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

X Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual:

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar “sim” na pergunta 6.6.2.

*** Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II da SARB 14 (LIC). Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 29 de 36

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe: (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados de forma inadequada e/ou em superfície não impermeabilizada, em volume e quantidade significativos (em bombonas, tambores e/ou reservatórios) que possam ter contato direto com o solo. Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Inspeção visual e plataforma do Google Earth		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 30 de 36

3.2 Infraestrutura:

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não Identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo? _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 31 de 36

3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Local de destinação final de resíduos/rejeitos hospitalares. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Inspeção visual e plataforma do Google Earth _____		
Observações e/ou justificativa: _____		

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 32 de 36

3.4. Outros comentários pertinentes sobre a qualidade ambiental do local (caso aplicável):

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1 Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não Sim

Caso afirmativo, indicar:

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 33 de 36

4.2 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação o não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <i>Inspeção visual e plataforma do Google Earth</i> Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Observações e/ou justificativa:			

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 34 de 36

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES:

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

- 6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim
- 6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

() Não () Sim - Indique o local _____
 (X) Não existe lista pública de áreas contaminadas


- 6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?
 (X) Não () Sim - Indique o local _____

Luis Felipe Matos de Rosis

Civiltrix Engenharia Ltda

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada


 Luis Felipe Matos de Rosis
 Engenheiro Civil
 Resp. Técnico - CREA 5061044704/D
 Representante Legal

03.906.579/0001-44

Assinatura do Responsável pelo
preenchimento

CNPJ da empresa representada

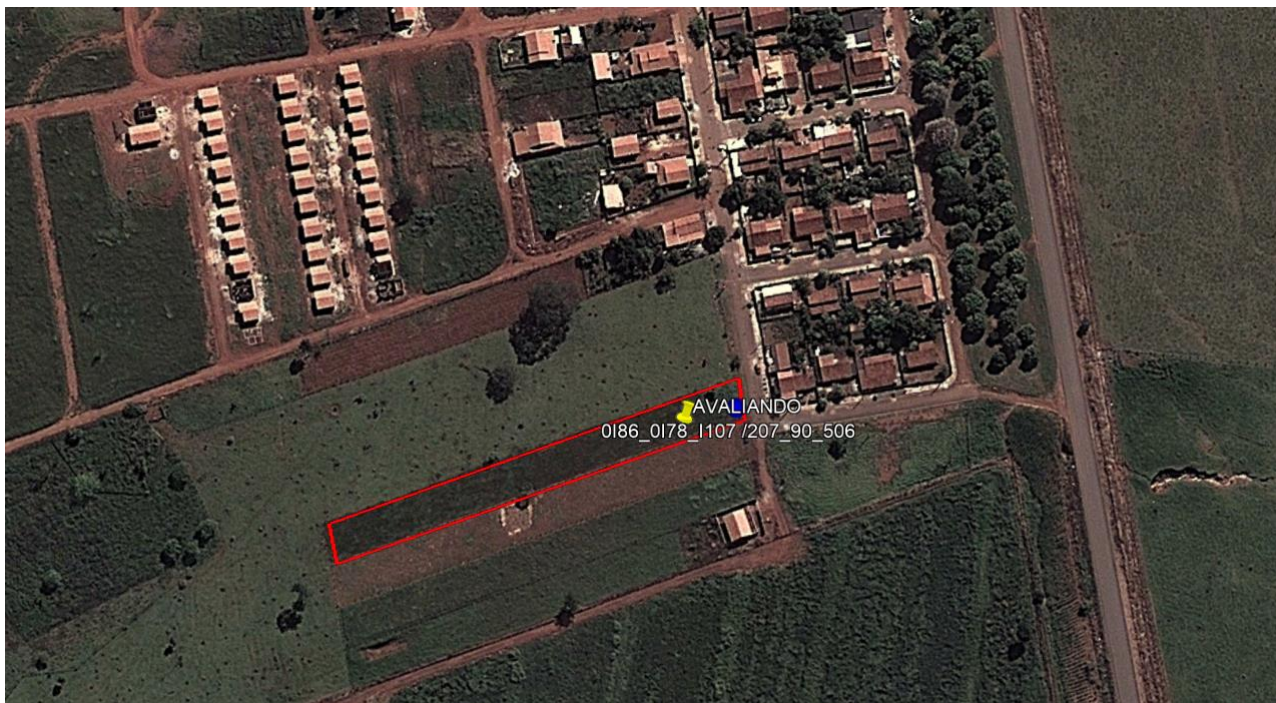
Incluído pela Deliberação nº 59, de 25 de outubro de 2024 e publicado em 14 de novembro de 2024.

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Situação em junho de 2023



Situação em abril de 2012

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 38434	Revisão 0
	Emissão 09/02/2026	Folha 36 de 36

DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEÔR

O Sr. José Neto Sobrinho,
Oficial do Registro de Imóveis
de Itaguari, Estado de Goiás,
etc.

C E R T I F I C A, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA Nº 2.655, CNM nº 027599.2.0002655-42, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA - EM DATA DE 24/05/2013** foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original: Imóvel: Uma área de terras para construção urbana, situada a Avenida Goiás, nesta cidade de Itaguari-Go; dentro das seguintes divisas e dimensões: pela frente com a Avenida Goiás, na extensão de 17,37 metros, por um lado dividindo com a área de Elza Borges, na extensão de 179,00 metros, por outro lado dividindo com a área de Celina Maria, na extensão de 179,00 metros e pelo fundo dividindo com terras de Elias Borges, na extensão de 17,48 metros, com a área total de 3.025,00m². Conforme registro anterior M-1793, do CRI de Itaguari-Go. Proprietário: **ESPÓLIO DE DOMINGOS BORGES DOS SANTOS**. Eu José Neto Sobrinho, Oficial o escrevi.

R1/2.655 - Em 24-05-2013 - Transmitente: **ESPÓLIO DE DOMINGOS BORGES DOS SANTOS**. Adquirente: **LUZIA APARECIDA DOS SANTOS SOARES**, brasileira, casada, do lar, portadora do CPF nº 603.629.441-72, residente e domiciliada em Itaguari-Go. Título de transmissão ou de Ônus, Herança, forma do título sua procedência e caracterização, Formal do Partilha, extraído dos Autos nº 2.502/04, de Inventário e Partilha em Rito de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Domingos Borges dos Santos, expedido pela Escritania de Família, Sucessões, da Infância e da Juventude e Cível, assinado pelo M.M. Juiz de Direito da Comarca de Taquaral de Goiás-Go, Dr. Marcelo Pereira de Amorim, em 25-10-2004. Imóvel: o acima matriculado, avaliado em R\$ 875,00 (oitocentos e setenta e cinco reais). Eu José Neto Sobrinho, Oficial o escrevi.

Av2/2.655 - Em 21-05-2018 - Fica averbado a Inscrição Cadastral: 1972 - 1.7.0 Área Urbana.0001. Eu José Neto Sobrinho, Oficial o escrevi. Taxa Judiciária: R\$13,54, Emolumentos: R\$40,00 e Fundos Estaduais: R\$15,60.

R3/2.655 - Em 25-06-2018 - Transmitedores: **LUZIA APARECIDA DOS SANTOS SOARES**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 3241311-3047326 SSP/GO e inscrito no CPF sob o nº 603.629.441-72 casada em 16/07/1983, no regime da Comunhão Universal de Bens com **ANTONIO MOREIRA SOARES**, brasileiro, lavrador, portador da C.I. RG nº 1596592 SSP/GO e CPF nº

430.574.201-25, residentes e domiciliados na Avenida Goiás, Quadra 05, Lote 12, Vila Mutirão, em Itaguari-GO. Adquirente: **INÁCIO JOSÉ DA SILVA**, brasileiro, solteiro, autônomo, portador da Cédula de Identidade RG n° 3.855.724 DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob n° 042.914.181-59, residente e domiciliado na Rua 14, Quadra 25, Lote 02, S/N, São Sebastião, em Itaguari-GO e como credora **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Alameda Barão de Piracicaba, n° 740 - 1° andar, Campos Elíseos - CEP 01216-012, inscrita no CNPJ/MF 48.041.735/0001-90 - NIRE n° 35.220.748.267, com seu contrato social e alterações contratuais consolidadas através do instrumento firmado em 01/11/2017, devidamente registrados sob n° 4.636./18-1, em sessão de 11/01/2018, pela junta Comercial de São Paulo - JUCESP, do qual cópia a autenticada fica arquivada nesta Notas na pasta n° 1815 as fls. 097/110, juntamente com a ficha cadastral simplificada emitida pela referida JUCESP, representada neste ato em conformidade com os parágrafos 1° a 7° da Cláusula décima da referida consolidação, por seus JOSISLEY PEREIRA BORGES, brasileira, solteira, maior, contadora, portadora da cédula de identidade RG n° 4.457.870 SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob n° 000.859.861-43, residente e domiciliada em Goiânia-GO, na Avenida Meia Ponte, n° 410, Setor Santa Genoveva, CEP 74670400, que ora representam, conforme procuração lavrada nas notas do 16° Tabelião de Notas de São Paulo-SP; no livro 4706, as páginas 361, aos 19/06/2018. 1 - Contrato / 965397 / 8 / Forma de Contemplação / Lance. 2 - Cota / 207 / 9 / Valor do Crédito(R\$) / 148.096,75. 3 - Grupo / 01-86 / 10 / Parcelas quitadas / 05. 4 - Valor da cota (R\$) / 208.425,61 / 11 / Parcelas Devidas / 57. 5 - Prazo de resgate (meses) 62 / 12 / Percentual Devedor / 67.5224%. 6 - Amortização mensal (%) / 1,1846 / 13 / Saldo devedor (R\$) / 172.901,35. 7 - Data da contemplação / 19/01/2018 / 14 / Próximo vencimento / 16/07/2018. 1 - Contrato / 962818 / 8 / Forma de Contemplação / Lance. 2 - Cota / 90 / 9 / Valor do Crédito (R\$) / 202.534,29. 3 - Grupo / 01-78 / 10 / Parcelas quitadas / 10. 4 - Valor da Cota (R\$) 284.104,11 / 11 / Parcelas devidas / 54. 5 - Prazo de regaste (meses) / 64 / 12 / Percentual devedor / 58,4854%. 6 - Amortização mensal (%) / 1.0830 / 13 / Saldo devedor (R\$) / 205.91659. 7 - Data da Contemplação / 21/12/2017 / 14 / próximo vencimento / 16/07/2018. 1 - Contrato / 973925 / 8 / Forma de Contemplação / Lance. 2 - Cota / 506 / 9 / Valor do Crédito (R\$) / 113.377,38. 3 - Grupo / 1-107 / 10 / Parcelas quitadas / 02. 4 - Valor da Cota (R\$) / 161.122,08 / 11 / Parcelas devidas / 81. 5 - Prazo de regaste (meses) / 83 / 12 / Percentual devedor / 63,4620%. 6 - Amortização mensal (%) / 0,7834 / 13 / Saldo devedor (R\$) / 122.336,77. 7 - Data da Contemplação / 20/04/2018 / 14 / próximo vencimento / 16/07/2018. Título de transmissão ou de ônus, Compra e Venda, forma do título sua procedência e caracterização, Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada por Gabriel de Paula Dias, Tabelião Respondente do Cartório de Tabelionato

de Notas, Registro de Imóveis, Protesto de Títulos, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e outros, cidade de Jesúpolis - Comarca de Jaraguá-GO, no livro 004, fls. 140 a 146 no valor de R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais). Foi pago ITBI "Inter-Vivos", conforme documento de arrecadação municipal DAM n° 2489/2018; Foram apresentadas Certidões Negativa Federal n° DC6B.AB13.501C.8B3D; 85B4.2A3E.F7F2.136D, Certidão Negativa Estadual n° 19086410; 19086418, Negativa de Débitos Trabalhista n° 152586357/2018, 152586585/2018, Certidão de Indisponibilidade de Bens código HASH: db7c.2054.a392.370c.d387.2dcb.6a24.9265.ed98.65a0; alfe.036b.1007.4579.32c4.bc1f.dbf7.ea4a.7b24.5fb9; a Certidão Negativa de Débitos Municipal assinada pelo Chefe da UMC - Magno Florentino Dutra. Imóvel: o acima matriculado. Eu José Neto Sobrinho, Oficial o escrevi. Taxa Judiciária: R\$13,54, Emolumentos: R\$3.158,59 e Fundos Estaduais: R\$1.231,85.

R4/2.655 - Em 25-06-2018 - Fica Registrada a Alienação Fiduciária do imóvel acima, em conformidade com Escritura Pública de Compra e Venda, confissão de dívida e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, de um lado o proprietário **INÁCIO JOSÉ DA SILVA**, em favor de PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, devidamente qualificados no R3/2.655; no valor de R\$501.154,71 (quinhentos e um mil cento e cinquenta e quatro reais e setenta e um centavos), lavrada no livro 004, fls.140/146 . Eu José Neto Sobrinho, Oficial o escrevi. Taxa Judiciária: R\$13,54, Emolumentos: R\$2.622,57 e Fundos Estaduais: R\$1.022,81.

R5/2.655 - Em 07-03-2022 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento datado de 24-11-2021 firmado pela credora fiduciária PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, através de Adriano Zaitter, OAB/PR n° 47.325, e comprovada a intimação prevista no art. 26 da Lei Federal 9.514/1997, sem purgação da mora, CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA em favor da credora fiduciária **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 48.041.735/0001-90, com sede a Al. Barão de Piracicaba, 740, Campos Elíseos, São Paulo-SP. Apresentou e arquivou-se nesta Serventia o Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis - ITBI no valor de R\$6.750,00 (seis mil setecentos e cinquenta reais), calculado para efeitos fiscais sobre a importância de R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), conforme DUAM n° 5300329, Código do ITBI: 3575/2022, que fica arquivada nesta Serventia. Eu José Neto Sobrinho, Oficial o escrevi. Emolumentos: R\$234,53; Fundos Estaduais: R\$93,84; Taxa Judiciária: R\$16,33. Eu José Neto Sobrinho, Oficial o escrevi. Emolumentos: R\$899,40; Fundos Estaduais: R\$359,78; Taxa Judiciária: R\$17,97, ISSQN: R\$26,98.

Av6/2.655 - Em 18-01-2024 - LEILÕES NEGATIVOS. Nos termos do requerimento datado de 17/01/2024 firmado por PORTO SEGURO

ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, através da empresa Compani Controle Documental LTDA; procedo esta averbação para constar que a Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda, acima qualificada, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/17, sendo o primeiro em 30 de Agosto de 2023 e o segundo em 06 de Setembro de 2023, ambos na on-line, conduzido pelo Leiloeiro Oficial Antônio Carlos Villa Nova de Freitas, JUCESP sob nº 749, sem oferta de lances. Em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo a proprietária dispor livremente do imóvel. Eu José Neto Sobrinho, Oficial o escrevi. Emolumentos: R\$66,65; Taxa Judiciária: R\$18,87; Fundos Estaduais: R\$14,17, ISSQN: R\$2,00.

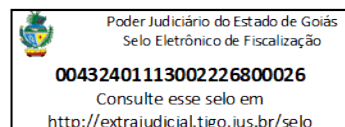
Av7/2.655 - Em 18-01-2024 - Termo de Quitação por extinção da Dívida Garantia por Alienação Fiduciária após Autos de 1º e 2º Leilão. Nos termos do requerimento datado de 17/01/2024, firmado por PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, através da empresa Compani Controle Documental LTDA; procedo esta averbação para constar que a Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda, acima qualificada, realizou 1º e 2º Leilão no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/17, declarou que após a realização do 2ª Leilão, houve quitação da dívida do devedor Inácio José da Silva, acima qualificado, relativo às parcelas de Aquisição do imóvel acima qualificado. Demais Dizeres arquivados nesta notas. Eu José Neto Sobrinho, Oficial o escrevi. Emolumentos: R\$66,65; Taxa Judiciária: R\$18,87; Fundos Estaduais: R\$14,17, ISSQN: R\$2,00.

REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

Itaguari, 18 de janeiro de 2024.

Lais Gonçalves Moreira do Carmo
SUB-OFFICIAL

Emolumentos:R\$ 83,30.
Taxa Judiciária:R\$18,29
Fundos Estaduais:R\$ 17,71
Iss:R\$ 2,50 .





MANIFESTO DE ASSINATURAS

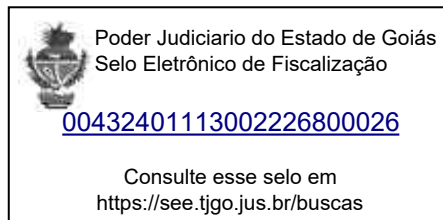
Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguinte(s) signatário(s):

JOSE NETO SOBRINHO:03117421149

Documento assinado no Assinador do Registro de Imóveis e Anexos de Itaguari - GO. Para validar acesse o link abaixo:

<https://verificador.itl.gov.br/>

Validar Selo





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAGUARI ADM
SECRETARIA MUN. DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

CNPJ: 24.850.109/0001-86 - AVENIDA GOIAS - SETOR TRES PODERES

BIC

Emissão:
10/09/2025 às
12:56



**CÓDIGO DE
VERIFICAÇÃO:**
nvkP4QexvOi4

BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL

DADOS DO CONTRIBUINTE

PROPRIETÁRIO:	29106 - PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CO	BAIRRO:	BAIRRO/DISTRITO CAMPOS ELISEOS
CPF/CNPJ:	48.041.735/0001-90	MUNICÍPIO:	SÃO PAULO - SP
ENDEREÇO:	AL BARAO DE PIRACICABA QD. 0 LT. 0	CEP:	01.216-012
NÚMERO:	740	FONE:	
COMPLEMENTO:	ANDAR 1	COTA %:	100,00

DT. INÍCIO	OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	COTA %	DT. INICIO	PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL	COTA %
			22/12/2021	042.914.181-59 INÁCIO JOSÉ DA SILVA	100,00
			26/10/2018	603.629.441-72 LUZIA APARECIDA DOS SANTOS	100,00

DADOS DO IMÓVEL

MATRÍCULA:		SITUAÇÃO:	ATIVO
CÓDIGO BIC:	1972	DATA CAD:	01/01/1920
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	001.007.0ARE.URBA.0001	NÚMERO:	0000000000
COMPLEMENTO:		BAIRRO:	SETOR TRÊS PODERES
SETOR FISCAL:		CEP:	76.650-000
ENDEREÇO:	AV. GOIAS Nº 0000000000 QD.: 0ARE LT.: URBA		
EDIFÍCIO:	BLOCO:	APARTAMENTO:	
LATITUDE:	0,000000	LONGITUDE:	0,000000

MEDIDAS DO IMÓVEL

ÁREA IMÓVEL:	3.025,00	VALOR VENAL:	0,00	VM2 EDIFICAÇÃO:	0,00	LAT. ESQUERDA :	179,00
FRAÇÃO IDEAL:	0,00000000	VR VENAL TERR:	0,00	VM2 TERRENO:	0,00	FUNDO :	17,48
ÁREA CONST.:	0,00	VR VENAL EDIF:	0,00	TESTADA PRINC.:	17,37	CHANFRO:	
ÁREA AB. CONS	0,00	VR AVALIADO:	0,00	LAT. DIREITA :	179,00		

DADOS DA CONSTRUÇÃO

DT. INIC. CONST.	DT. FIN. CONST.:	DATA VISTORIA:	ZONA:
DT HABITE-SE:	Nº HABITE-SE:	PADRÃO:	PLANTA:

DADOS DE CONFRONTAÇÃO

FRENTE COM LOGRADOURO:	AV. GOIAS	MEDIDA:	17,37
DIREITA COM LOTE:		MEDIDA:	179,00
ESQUERDA COM LOTE:		MEDIDA:	179,00
FUNDO COM LOTE:		MEDIDA:	17,48

DADOS DO LOGRADOURO

05 - REDE ELETRICA 06 - ILUM.PUBLICA

DADOS DO TERRENO

1. PROPRIEDADE	PARTICULAR	2. SITUACAO JURIDICA	PLENA
3. LOCALIZACAO	ESQUINA	4. CARACTERISTICAS	HORIZONTAL
5. OCUPACAO	VAGO	22. NÚM. FRENTE	UMA FRENTE