



Konstit

Laudo de Avaliação

Sicredi Ouro Verde MT

Protocolo: 20260515-ORMP4

Nº: AG 59 AG ACIA

Seq.: 001




Grupo:

Cota:

Proponente: Sicredi Ouro Verde MT/Pa

Data da Solicitação: 15/05/2026

Endereço: Ramal Haroldo Vilhena

Nº: SN

Andar:

Complemento:

Bairro: Castanhal

Condomínio:

Cidade: Abaetetuba

CEP: 68440-000

UF: PA

FINS CONTÁBEIS

Matrícula Imóvel: 5932

Cartório do registro de imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis de Abaetetuba - Pa

Tipo Imóvel: misto

Regime de Ocupação: ocupado

Idade Aparente:

Idade Real:

Imóvel residencial com uso comercial?

não

Qtde. Banheiros:

Qtde. Dormitórios:

Fechamento das Paredes:

não se aplica

QUADRO DE ÁREAS (m²)

Matrícula

IPTU

Total de Vagas: 0

Cobertas: 0

Terreno: 151.177,00

Terreno: 0,00

Cond. Possui Vagas? n/a

Descobertas: 0

Construída/Privativa: 0,00

Construída: 0,00

Vagas Autônomas

Comum: 0,00

Estimada

Matrícula(s):

Garagem: 0,00

Terreno: 0,00

Nº(s) Vaga(s):

Depósito: 0,00

Construída: 0,00

Área (Matrícula) (m²)

Total: 0,00

Áreas sem Averbação (m²)

Área (IPTU) (m²)

Fração Ideal (%): 100,00

0,00

Valor da(s) Vaga(s)

VALOR DE MERCADO

R\$ 2.400.000,00

quinze mil reais

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 1.840.000,00

onze mil e quinhentos reais

Valor Total (R\$)

R\$ 2.400.000,00

2.400.000,00

0,00

Valor de Liq. Forçada (R\$)

R\$ 1.840.000,00

1.840.000,00

0,00

Diagnóstico de mercado:

Uso Predominante: residencial unifamiliar

Nível de Oferta Semelhante: baixo

Desempenho de Mercado: recessivo

Nível de Demanda Semelhante: baixo

Absorção pelo Mercado: normal/difícil

Fator Valorizante/Desvalorizante: não

Manifestação sobre a garantia:

Comercialização: regular

Condições de Habitabilidade: sim

Localização: ruim

Vício de Construção Aparente: não

Estabilidade/Solidez: sim

Imóvel multifamiliar? não é possível afirmar

Imóvel encravado: não

Pode ser aceito como garantia? vide comentários

Comentários:

Este trabalho técnico está de acordo com as especificações da NBR 14.653-2. Para aferir o valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, indicado quando há disponibilidade de amostras de mercado, semelhantes e comparáveis ao avaliando, em quantidade suficiente.

Para o cálculo do 'Valor de Liquidação Forçada', foi considerada uma 'taxa de desconto' por um determinado 'período de exposição (em meses)' para que o imóvel seja absorvido à vista. Tais critérios foram considerados relevantes na data do presente trabalho.

Considerou-se o imóvel livre de qualquer embargo judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo.

A localização do imóvel se deu por: documentos e imagens de satélite.

Foram realizadas duas tentativas de vistoria no imóvel avaliando, porém sem êxito, uma vez que não foi possível estabelecer contato com o responsável pelo acesso ao bem.

Dessa forma, a inspeção restringiu-se às características observáveis da via pública e do entorno imediato do imóvel.

As premissas referentes às características físicas e ocupacionais do bem foram obtidas a partir de laudo anterior disponibilizado pelo solicitante. Ressalta-se que tais informações podem não refletir a situação atual do imóvel na data-base desta avaliação, constituindo fator de limitação e reduzindo o grau de assertividade das conclusões apresentadas.

Por meio de imagens aéreas e das informações constantes no laudo anteriormente fornecido, verificou-se a existência de benfeitorias implantadas sobre o lote. Contudo, em razão da impossibilidade de vistoriá-las e de confirmar suas características, dimensões, estado de conservação e padrão construtivo, optou-se, de forma conservadora, por considerar no presente trabalho apenas o valor do terreno, desconsiderando-se eventuais benfeitorias existentes.

Para o cálculo do valor do terreno, adotou-se o método involutivo, que simula um loteamento hipotético, fazendo as devidas ponderações referente ao custo de implantação do empreendimento (físico e de capital), bem como a velocidade de vendas estimada das frações de terreno, a partir do valor médio auferido via método comparativo direto. Com relação ao custo de implantação, considerou-se a infraestrutura padrão praticada na região. Vale destacar que para a execução do empreendimento é necessário aprovações em órgãos e concessionárias, impactando no prazo do empreendimento. Tal fato foi ponderado nos cálculos.

Local: São Paulo - SP

Data da Avaliação: 30/06/2026

Responsável: Samira Nunes Ruston

Empresa Avaliadora: Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.

Doc. Responsável: CAU-SP A251430-3

Doc. Empresa Avaliadora: CREA 2274448/SP

Clicksign 762372bd-e75c-4ef2-a35d-4c38cda6772a

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO					
Até	500 m	1000 m	> 1000 m	Bairro	Predominância
Coleta de Lixo:			X	antigo	residencial unifamiliar
Transp. Coletivo (Ônibus):			X		
Transp. Coletivo (Metrô):				Tráfego	Padrão das Construções
Aeroporto:				reduzido	baixo/normal
Comércio:			X		
Rede Bancária:			X	Tipo de Pavimentação	Localização
Escola:			X	terra	suburbana
Saúde:			X	Área Urbanizada	
Parque:			X		
Segurança:			X		
Shopping:			X		
Lazer:			X	abaixo de 25%	

TERRENO				
Infraestrutura Urbana		Área (m²)	Dimensões (m)	
X	Água	151.177,00	Frete:	
X	Esgoto sanitário	Zoneamento	369,00	
X	Energia Elétrica		Fundos:	
X	Telefone	Topografia	479,00	
	Pavimentação	plano	L. Direito:	
X	Arborização	Formato	514,00	
X	Esgoto Pluvial	irregular	L. Esquerdo:	
	Gás Canalizado	Tendência de Uso	189,00	
X	Iluminação Pública	residencial	Coordenadas Geográficas	
	Fossa		-1.74885807, -48.87324892	
	Poço			

EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
TIPO	ESTRUTURA
misto	não se aplica
SITUAÇÃO DA UNIDADE	FECHAMENTO PAREDES
isolada	não se aplica
PADRÃO CONSTRUTIVO	ESQUADRIAS
-	não se aplica
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	USO DO IMÓVEL
-	misto
IDADE APARENTE	Nº DE PAVIMENTOS
-	0

Adendo ao Laudo de Avaliação

Considerações sobre o mercado:

- fator valorizante:

- fator desvalorizante:

Considerações sobre a garantia:

- estabilidade e solidez: n/a

- habitabilidade: n/a

- vícios de construção: n/a

- visualmente foi identificado risco ambiental? não

- a edificação avança o limite do lote? não

- imóvel em construção? não Caso positivo, % atual da obra:

CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE

Uso Predominante:	NÃO SE APLICA	Qtde. Pavimentos:	
		Qtde. Subsolos:	
Estado de Conservação:		Qtde. Unidades por Andar:	
		Qtde. Elevadores:	

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE

Estado de Conservação:		Piscina:		Depósito Individual:	
		Playground:		TV a Cabo:	
Padrão Construtivo:		Salão de Festas:		TV Via Satélite:	
		Quadra:		Loja de Conveniência:	
Valor:		Churrasqueira:		Pista de Cooper:	
		Gerador:		Sauna:	
Total de Unidades:		Sala de Jogos:		Jardins:	
		Academia:		Lavanderia Coletiva:	
		Interfone:		Vigilância Eletrônica:	

Pesquisa de Mercado - Amostra

Dado 1

Endereço:	Tv. Dom Pedro I aprox.				
Bairro:	Betânia	Cidade:	Barcarena		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	250,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0 anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Tamyres Baia			Telefone:	(91) 98249-1074
Valor:	R\$ 30.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.facebook.com/share/p/18wV9c3qLD/

Dado 2

Endereço:	Próximo à Usina da Paz				
Bairro:	0	Cidade:	Abaetetuba		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	300,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0 anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Chaiane Meirelles			Telefone:	0
Valor:	R\$ 15.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.facebook.com/share/p/1FBNfs5KAw/

Dado 3

Endereço:	(rua sem denominação)				
Bairro:	Ramal do Castanhal II	Cidade:	Abaetetuba		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	125,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0 anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Rodrigo Silva			Telefone:	0
Valor:	R\$ 17.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.facebook.com/share/p/18Htjg9mNo/

Dado 4

Endereço:	Tv. Benedito Sena dos Passos				
Bairro:	São Sebastião	Cidade:	Abaetetuba		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	150,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0 anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Rodrigo Silva			Telefone:	0
Valor:	R\$ 15.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.facebook.com/share/p/1R7CmwoC46/

Dado 5

Endereço:	(rua sem denominação)				
Bairro:	Aeroporto	Cidade:	Abaetetuba		
Área Total Equivalente:	0,00	Tipologia:	terreno	Posição:	meio de quadra
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:		Vagas:	0
Área do Terreno:	162,00	Conservação:		Dormitórios:	0
Topografia:	terreno plano	Idade:	0 anos	R\$/m² (const.):	
Fonte:	Nilza Reis			Telefone:	(91) 98067-3365
Valor:	R\$ 15.000,00	Status:	Oferta	Website:	https://www.facebook.com/share/p/1DC4wdoFHk/

MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Dado	Valor Unit.	Fator Área de Terreno	Fator Esquina	Fator Localização	Fator Topografia			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.
1	108,00	0,9554	1	0,5457	1			0,5011	54,12
2	45,00	1	1	1,0117	1			1,0117	45,53
3	122,40	0,8963	1	0,6667	1			0,563	68,91
4	90,00	0,917	1	0,72	1			0,637	57,33
5	83,33	0,9259	1	0,8571	1			0,783	65,25
Média (R\$/m²)	89,75							Média (R\$/m²)	58,23
Desvio Padrão	29,34							Desvio Padrão	9,25
Coefficiente Variação (%)	32,69%							Coefficiente Variação (%)	15,89%
Grau Fundamentação:	II							Valor Mínimo (R\$/m²)	51,14
Grau Precisão (24,36%):	III							Valor Médio (R\$/m²)	58,23
								Valor Máximo (R\$/m²)	65,32
Liquidação Forçada								Valor Calculado Adotado	R\$ 17.468,53
Período de Exposição (meses)	24							Valor de Mercado Adotado	R\$ 15.000,00
Taxa de Desconto (%)	14,25%								
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 11.500,00								

Cálculo do Valor do Terreno via Método Involutivo

PARÂMETROS DE CÁLCULO

Dados do terreno	Custos de Urbanização Mar/26 (por 1000m2 de área útil):
Área total da gleba:	Serviços de Topografia: R\$ 12.062,42
Percentual de áreas perdidas	Terraplenagem (Leve): R\$ 2.144,68
Área útil da gleba:	Rede de água potável: R\$ 11.993,14
	Rede de esgoto: R\$ 0,00 <i>padrão da região</i>
	Drenagem de águas pluviais (galerias): R\$ 0,00 <i>padrão da região</i>
	Drenagem de águas pluviais (guias e sarjetas): R\$ 10.117,36
	Pavimentação: R\$ 32.905,74
	Rede de iluminação pública: R\$ 3.947,39
	Custo total para urbanização (por 1.000 m2 de área útil): R\$ 73.170,73
	Custos de Urbanização por m² de área útil (R\$/1.000m²): R\$ 73,17

Ajuste das Despesas de Urbanização

Despesas de Urbanização Corrigido	R\$ 73.170,73
Despesas de Urbanização por m²	R\$ 73,17
Total aplicado à área útil	R\$ 7.190.125,44

Valor total a ser apurado na venda de lotes	VL= R\$ 16.356.217,57
Valor de despesas para a compra da gleba bruta, com certidões, escrituras, imposto de transmissão, registro	DC= 5,00%
Despesas de venda dos lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade e corretores	DV= 5,00%
Despesas de Urbanização	DU= R\$ 7.190.125,44
Lucro do empreendimento	L= 15%
Área total da gleba bruta	St= 151.177,00 m²
Percentual de áreas não utilizáveis (vias e áreas públicas, área verde), referido à área total	K= 35,00%
Área útil da gleba	Su= 98.265,05 m²
Área lote paradigma	Ar= 300,00 m²
Quantidades de lotes	Qtd. Lotes= 328 lotes
Lotes meio quadra	Ar= 300,00 m²
Lote esquina	Ar= 300,00
Preço unitário na venda dos lotes	q= R\$ 58,23
Preço unitário das obras públicas, referido à área útil	p= R\$ 73,17 /m²
Taxa de juros do capital investido	r1= 1,500% Emprestimo
Taxa de juros do capital realizado	r2= 1,150% Investido
Prazo total do investimento, incluindo projeto, execução da urbanização, loteamento e Venda dos lotes	t= 84 meses
Prazo previsto para as vendas dos lotes (do fim da urbanização ao fim das vendas)	n= 72 meses
Prazo total para urbanização	t-n= 12 meses
Imposto territorial	It= 0,08296% 1% a.a
Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba	m= 0
Taxa de valorização anual média dos lotes	v= 1,00%
Despesas com imposto de transmissão (cisa)	c= 122.671,63 5,0% do lucro
Despesas com administração	a= 81.781,09 0,5% das vendas
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r1 no prazo n	Anr1= 128,0771974
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r2 no prazo n	Anr2= 111,12594302
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r1 no prazo t-n	A(t-n)r1= 13,04121143
Fator de Acumulação Composta para série uniforme (Fac), para parcelas de R\$ 1,00 com a taxa r2 no prazo t-n	A(t-n)r2= 12,78886187

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA BRUTA

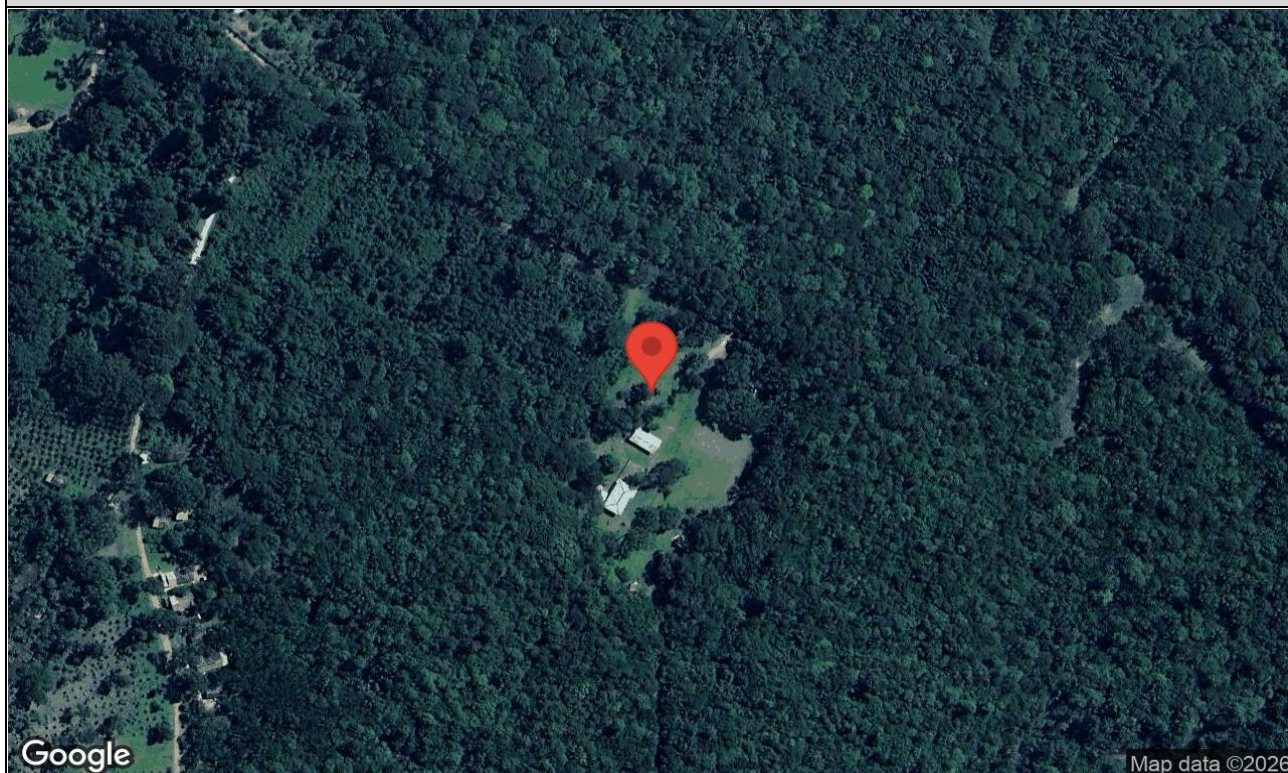
$A = (1 + r_1)^t$	3,49259
$B = D_c \times (1 + r_1)^t$	0,17463
$C = (D_u / (t - n)) \times [(((1 + r_1)^{t-n}) - 1) / r_1] \times (1 + r_1)^n$	22.825.915,18461
$D = D_v \times (Vl / n^2) \times [(((1+v)^t) - ((1+v)^{t-n})) / v] \times [(((1+r_1)^n) - 1) / r_1]$	2.383.988,00412
$E = It \times ((1 + v)^{(t-n)/2}) \times [(((1 + r_1)^{t-n}) - 1) / r_1] \times (1 + r_1)^n$	0,03355
$F = It \times (1 - m) \times (Vl / 2n) \times [(n \times (1 + v)^{(t-n)} + (1 + v)^{(t-1)}) \times (((1 + r_1)^n - 1) / r_1)]$	1.006.715,12
$G = (L \times Vl) / (n^2) \times [(((1+v)^t) - ((1 + v)^{t-n})) / v] \times [(((1 + r_2)^n) - 1) / r_2]$	6.205.388,32
$H = (Vl / n^2) \times [(((1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}) / v) \times [(((1 + r_2)^n - 1) / r_2)]$	41.369.255,50
$X = (H - C - D - F - G) / (A + B + E)$	2.417.674,01

Valor Total da Gleba	R\$ 2.400.000,00
Valor Unitário por Metro Quadrado da Gleba Bruta	R\$ 15,88/m²

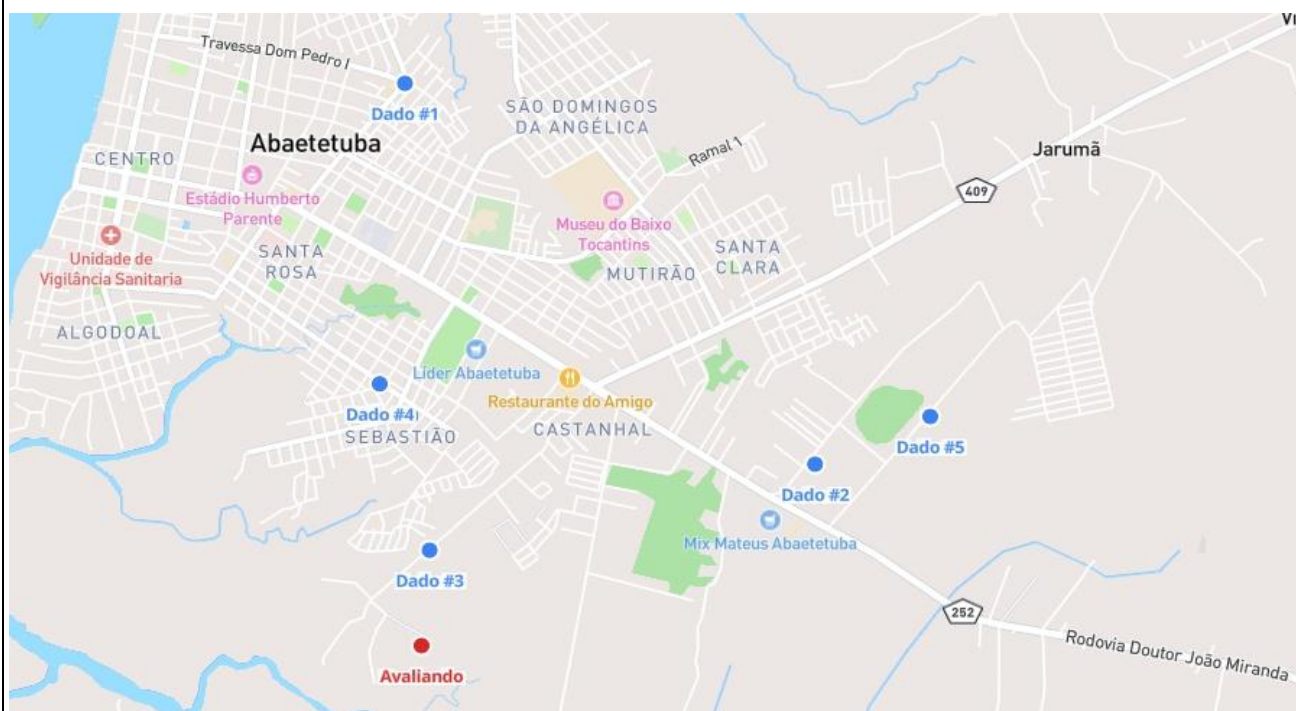
Liquidação Forçada

Período de Exposição (meses)	24
Taxa de Desconto (%)	14,25%
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 1.840.000,00

Croqui de Localização



Croqui de Localização - Pesquisa de Mercado



20260515-ORMP4-AG 59 AG ACIA-001_pMIxxV.pdf

Documento número #762372bd-e75c-4ef2-a35d-4c38cda6772a

Hash do documento original (SHA256): 389218458a9cab4d13abbac3337600def5160026b01f92d764b2417345953f59

Assinaturas**SAMIRA NUNES RUSTON**

CPF: 398.130.648-11

Assinou em 30 jun 2026 às 18:16:33

Log

- 30 jun 2026, 18:15:53 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a criou este documento número 762372bd-e75c-4ef2-a35d-4c38cda6772a. Data limite para assinatura do documento: 30 de julho de 2026 (18:15). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 jun 2026, 18:15:54 Operador com email contato@konstit.com.br na Conta 43fdca8a-93e5-4602-8829-28a1d876ed6a adicionou à Lista de Assinatura: samira.ruston@konstit.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo SAMIRA NUNES RUSTON.
- 30 jun 2026, 18:16:33 SAMIRA NUNES RUSTON assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail samira.ruston@konstit.com.br. CPF informado: 398.130.648-11. IP: 177.76.128.197. Componente de assinatura versão 1.1471.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 30 jun 2026, 18:16:34 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 762372bd-e75c-4ef2-a35d-4c38cda6772a.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 762372bd-e75c-4ef2-a35d-4c38cda6772a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.