

RSN ENGENHARIA

NOME **OURO MANUTENÇÃO DE VEÍCULOS LTDA**
CNPJ **36.262.735/0001-30**
GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Rua Otávio Campagnoni (Rua E), s/n
BAIRRO Loteamento Mirante CIDADE Cordilheira Alta UF SC
COMPLEMENTO Lote nº 01 da Quadra nº 55
MATRICULA 92.888 REGISTRO 1º RGI de Chapecó / SC

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA**R\$ 285.000,00****VALOR SUGERIDO PARA LIQ. FORÇADA****R\$ 200.000,00**

Trata-se de um terreno plano, sem benfeitorias. Para essa tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, velocidade de vendas regular e liquidez igualmente regular, com tendência à manutenção desses indicadores. Assim sendo, considerando a localização do bem, a conjuntura econômica da região, sua destinação, eventuais limitações técnicas, o potencial de comercialização e o tempo estimado de absorção pelo mercado, adotou-se o valor médio com redutor de 29,82% para fins de liquidação forçada.

Não foram realizadas investigações quanto à veracidade ou à conformidade dos documentos apresentados. As observações in loco foram realizadas sem a utilização de instrumentos de medição. As informações obtidas foram consideradas de boa-fé. Caso algum dado ou premissa utilizada nesta avaliação se revele incorreto ou venha a ser alterado, os valores aqui apresentados poderão e deverão ser revistos.

Local sem identificação numérica, sendo a localização confirmada por meio das confrontações descritas na matrícula.

Se trata de um terreno urbano sem área construída no local.

O imóvel não possui condições de habitabilidade, sendo um terreno, sem benfeitorias.

FOTO FACHADA

Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engenheiro Civil CREA - SP. 78196/D
Curitiba 18/09/2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Proponente: OURO MANUTENÇÃO DE VEÍCULOS LTDA

CPF/ CNPJ: 36.262.735/0001-30

Grupo / Cota: -

Cidade: Cordilheira Alta

UF: SC

Bairro: Loteamento Mirante do Trevo

CEP: 89810-180

End.: Rua Otávio Campagnoni (Rua E)

Nº s/n

Complemento: Lote nº 01 da Quadra nº 55

Empreendimento: Terreno Isolado

Matrícula (s): 92.888

Nº do Cartório: 1º RGI de Chapecó / SC

Data da Vistoria: 18 setembro, 2026



VALOR DE MERCADO

R\$ 285.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

R\$ 200.000,00

2 - REGIÃO

Melhoramentos Públicos e Infraestrutura da Região

- ☒ Água
 ☒ Esgoto Sanitário
 ☒ Energia
 ☒ Iluminação Pública
 ☐ Fossa
 ☒ Pavimentação
 ☒ Esgoto Pluvial
 ☒ Telefone
 ☐ Gás Canalizado
 ☐ Poço

Serviços Públicos e Comunitários

- ☐ Metrô
 ☒ Rede Bancária
 ☐ Aeroporto
 ☐ Shopping Center
 ☒ Escola
 ☒ Lazer
 ☒ Parque
 ☒ Segurança
 ☐ Ônibus
 ☒ Centro Comercial
 ☒ Coleta de Lixo
 ☒ Clínica / Hospital

Região

Padrão da Região

Riscos

Residencial Unifamiliar

Médio

Aparentemente Nenhum

3 - CARACTERÍSTICAS - IMÓVEL

Terreno

Topografia

Plano / Semiplano

Formato

Irregular

Tipo de Implantação

Isolado

Posição do Terreno

Esquina

Área Priv. Terreno(m²):

459,37

Fração Ideal (%)

100,0000%

Área Total Condomínio(m²):

-

Quota de Terreno (m²)

-

Edificações

Tipo do Imóvel

Terreno Urbano

Uso da Propriedade

Padrão Construção

-

Estado de Conservação

-

Idade

-

Pisos secos

-

Pisos Molhados

-

Paredes Molhadas

-

Uso

-

Ocupação

Desocupado

Descrição do imóvel

Trata-se de um terreno plano, denominado como "Lote nº 01 da Quadra nº 55", situado em esquina, sem benfeitorias.

Áreas por matrículas

Matrículas	Identificação	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal	Área Não averbada (m²)	Área Utilizada No Cálculo (m²)
92.888	Terreno	459,37	0,00	459,37	100,00	0,00	459,37
Total		459,37	0,00	459,37	100,00	0,00	459,37

4 - CONDOMÍNIO

Infraestrutura do Condomínio:

- ☐ Playground ☐ Piscina ☐ Interfone ☐ Estacionamento ☐ Quadra Esportiva
- ☐ Churrasqueira ☐ Salão de Festas ☐ Portaria ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Pista de Cooper
- ☐ Sauna ☐ Sala de Jogos ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Sala de Ginástica ☐ Jardins

Padrão de Construção	Estado de Conservação	Total de Unidades	Blocos	Elevadores / Bloco
		-	-	-

5 - AVALIAÇÃO

Metodologia

Método Comparativo de Dados de Mercado:

- ☐ Identifica o valor de mercado através de comparativos diretos.

Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório de terreno + benfeitorias. Terreno (Método Comparativo), Benfeitorias (Método da Quantificação de Custo).



Avaliação

Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)		Valor de Mercado
459,37	620,41	x =	R\$ 285.000,00
Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)		Valor de Liquidação Forçada
459,37	435,38	x =	R\$ 200.000,00

Avaliação considerando Área Averbada por Matrícula

Matrículas	Identificação	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Área Não averbada (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
92.888	Terreno	459,37	0,00	459,37	0,00	285.000,00	200.000,00
Total		459,37	0,00	459,37	0,00	285.000,00	200.000,00

6 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Trata-se de um terreno plano, sem benfeitorias. Para essa tipologia de imóvel, o mercado apresenta médio volume de ofertas, velocidade de vendas regular e liquidez igualmente regular, com tendência à manutenção desses indicadores. Assim sendo, considerando a localização do bem, a conjuntura econômica da região, sua destinação, eventuais limitações técnicas, o potencial de comercialização e o tempo estimado de absorção pelo mercado, adotou-se o valor médio com redutor de 29,82% para fins de liquidação forçada.

Não foram realizadas investigações quanto à veracidade ou à conformidade dos documentos apresentados. As observações in loco foram realizadas sem a utilização de instrumentos de medição. As informações obtidas foram consideradas de boa-fé. Caso algum dado ou premissa utilizada nesta avaliação se revele incorreto ou venha a ser alterado, os valores aqui apresentados poderão e deverão ser revistos.

Local sem identificação numérica, sendo a localização confirmada por meio das confrontações descritas na matrícula.

Se trata de um terreno urbano sem área construída no local.

O imóvel não possui condições de habitabilidade, sendo um terreno, sem benfeitorias.

7 - RESPONSÁVEL TÉCNICO

Empresa: Valory - Engenharia de Avaliações

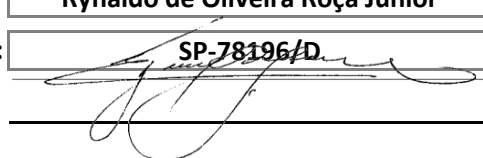
CREA/CAU: PR-41.721

Local/Data: Curitiba, 18 setembro, 2026

Responsável: Rynaldo de Oliveira Roça Júnior

CREA/CAU: SP-78196/D

Assinatura:



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Logradouro



Logradouro



Fachada do Avaliado



Fachada do Avaliado



Fachada do Avaliado



Vista do Terreno

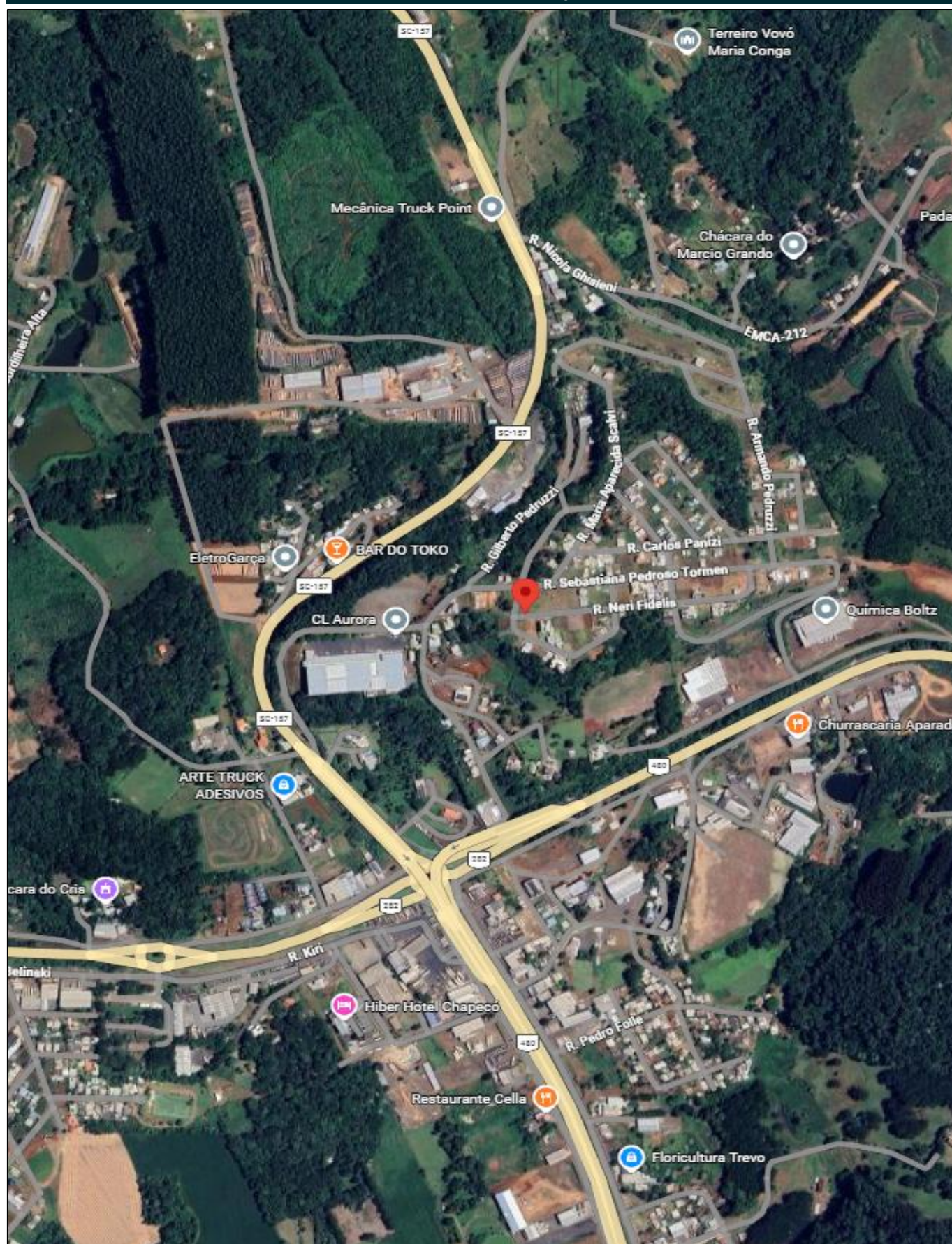


Vista do Terreno



Vista do Terreno

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1				Data set-26	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:		Rua Neri Fidelis		Nº : s/n	
	Bairro:		Loteamento Mirante do Trevo	Cidade:	Cordilheira Alta	UF: SC
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:	
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos): 0	
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²) 250,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 120.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 480,00	
	Fonte/ telefone:		Casa Imóveis - Tel.: 49 3319-8100		Status: Oferta	
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.						

	Amostra n.º 2				Data set-26	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:		Rua Armando Pedruzzi		Nº : s/n	
	Bairro:		Loteamento Mirante do Trevo	Cidade:	Cordilheira Alta	UF: SC
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:	
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos): 0	
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²) 500,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 279.990,00		Valor unitário (R\$/m²) 559,98	
	Fonte/ telefone:		João Corretor - Tel.: 49 3393-3220		Status: Oferta	
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.						

	Amostra n.º 3				Data set-26	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:		Rua Maria Aparecida Scalvi		Nº : s/n	
	Bairro:		Loteamento Mirante do Trevo	Cidade:	Cordilheira Alta	UF: SC
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:	
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos): 0	
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²) 300,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 199.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 663,33	
	Fonte/ telefone:		Bolsa Imóveis - Tel.: 49 3322-0082		Status: Oferta	
Terreno em declive, meio de quadra, sem benfeitorias.						

	Amostra n.º 4				Data set-26	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:		Rua Carlos Panizi		Nº : s/n	
	Bairro:		Loteamento Mirante do Trevo	Cidade:	Cordilheira Alta	UF: SC
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:	
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos): 0	
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²) 250,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 180.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 720,00	
	Fonte/ telefone:		Casa Imóveis - Tel.: 49 3319-8100		Status: Oferta	
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.						

	Amostra n.º 5				Data set-26	
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:		Rua Armando Pedruzzi		Nº : s/n	
	Bairro:		Loteamento Mirante do Trevo	Cidade:	Cordilheira Alta	UF: SC
	Tipo:		Terreno		Padrão de construção:	
	Estado de conservação		Novo		Idade Aparente (anos): 0	
	Área Construída (m²)		0,00		Área de Terreno (m²) 300,00	
	N.º dormitórios		N.º Suítes:		N.º vagas	
	Valor total (R\$)		R\$ 175.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 583,33	
	Fonte/ telefone:		Casa Imóveis - Tel.: 49 3319-8100		Status: Oferta	
Terreno em declive, de esquina, sem benfeitorias.						

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
											Oferta	Local.	Área	Topogr afia	Testad a	Profundi dade	Esquina	Distância da praia			Potencial
Aval.	Rua Otávio Campagnoni (Rua E), s/n	459,37	-	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Neri Fidelis, s/n	250,00	-	0,00	1,000	0	0	0	120.000,00	480,00	0,95	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	483,32	483,32
2	Rua Armando Pedruzzi, s/n	500,00	-	0,00	1,000	0	0	0	279.990,00	559,98	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	614,88	614,88
3	Rua Maria Aparecida Scalvi, s/n	300,00	-	0,00	1,000	0	0	0	199.000,00	663,33	0,95	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	680,28	680,28
4	Rua Carlos Panizi, s/n	250,00	-	0,00	1,000	0	0	0	180.000,00	720,00	0,95	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	721,76	721,76
5	Rua Armando Pedruzzi, s/n	300,00	-	0,00	1,000	0	0	0	175.000,00	583,33	0,95	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	598,24	598,24
										Unitário seco médio	601,33									619,70	619,70

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			16,87%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	619,70
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	805,60
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	433,79

SANEAMENTO TERRENO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	619,70
Desvio Padrão	91,06
Coefficiente de Variação	14,69%
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	682,00
Limite Inferior (R\$/m²)	577,44
Intervalo de Confiabilidade	16,87%

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	459,37
Quota do Terreno(m²)	459,37
Unitário (R\$/m²)	619,70
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	284.670,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	620,41
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	285.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES						
Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R\$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
TOTAL						-
% de Obra Executado						100,00%

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL	
Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R\$)	285.000,00
Valor das Edificações (R\$)	-
VALOR TOTAL (R\$)	285.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA (R\$)	200.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 285.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	684,00	0,02% ao mês	15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,25% ao mês	4,22% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	11,06% ao ano
Total 1		0,52% ao mês	Total 2 0,88% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,40% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	24	meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			70,18% R\$ 200.000,00