NOME	MARCOS NUNES	**CPF/CNPJ**	298.387.899-68
GRUPO	-	**COTA**	591-2025

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO RUA JOSÉ ANTÔNIO SOARES, 2519

BAIRRO RIBANCEIRAS DO SUL **CIDADE** SÃO JOÃO BAT**UF** SC

CEP 88240-000 **COMPLEMENTO** TERRENO RURAL

MATRÍCULA 523 **REGISTRO** RGI SÃO JOÃO BATISTA, SC

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R$ 740.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (70%)

R$ 370.000,00

9.3 – A matrícula informa a averbação de uma área construída em alvenaria de 59,94 m² referente a uma casa residencial. No local aparentemente existem duas casas de madeira, além da residência mencionada na matrícula. Para a presente avaliação foi considerada somente a área constante na matrícula.
9.4 – A matrícula não informa a numeração predial do imóvel. No local o imóvel apresenta identificação numérica 2519 e não existem documentos que vinculem a área indicada no geoportal à documentação apresentada. A localização foi adotada conforme o laudo anterior fornecido pelo contratante.
9.5 – No local não foi possível realizar vistoria interna e, durante o registro das fotos externas, os moradores se mostraram hostis, o que levou o profissional a se retirar do local. Diante disso, não foi possível vistoriar o imóvel em toda a sua delimitação. As informações deste laudo referem-se às observações externas do imóvel. Aparentemente o imóvel não possui delimitação física em todo o seu perímetro e não foi possível verificar se há indícios de invasão.

FOTO FACHADA



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engenheiro Civil CREA SP-78196/D

Curitiba, 09/12/2025

1 - Cliente	CPF
MARCOS NUNES	298.387.899-68

2 - Endereço	nº.	Complemento
RUA JOSÉ ANTÔNIO SOARES	2.519	TERRENO RURAL

Bairro	Município	UF	CEP
RIBANCEIRAS DO SUL	SÃO JOÃO BATISTA	SC	88240-000



3 - IMÓVEL

Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Construção	Médio-baixo	Entre reparos simples e importantes	6

Terreno

Area (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
5.164,80	100,00%	-	Irregular	Plana

Construção

Identificação	Área construída documentada	Área const.não documentada	Área total
Casa	59,94	0,00	59,94
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
		TOTAL	59,94

4 - AVALIAÇÃO

Valor Total

R$ 740.000,00 **(Setecentos e Quarenta Mil Reais)**

Valor de Liquidez Forçada

R$ 370.000,00 **(Trezentos e Setenta Mil Reais)**

	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
Valory - Engenharia de Avaliações CREA-41721	
Data: Curitiba, 09/12/2025	

5 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ACABAMENTO PAREDE

ESQUADRIAS	

Edificação

IDENTIFICAÇÃO	QTDE	COMPOSIÇÃO	ESTRUTURA
SUB-SOLO			
TÉRREO			**Nº. DE BLOCOS**
ANDAR TIPO			
COBERTURA			**Nº. DE ELEVADORES / BLOCO**
MEZANINO			

Infra Estrutura / Equipamentos

Piscina			Festa/Gin./Jogos			Sauna			Depósito individual		
Play Ground			Gerador			Guarita			Vigilância		
Churrasqueira			Quadra Esportiva			Apto. do zelador			Lavanderia		

Descrição sucinta do imóvel

Trata-se de um terreno plano, situado em meio de quadra, inserido em Zoneamento: ZM - Zona Mista, contendo edificações parcialmente averbadas em péssimo estado de conservação.

Matrícula: 523 - RGI de São João Batista, SC
Ind. Fiscal: -
Outros: 01.01.218.0540.001 - Inscrição Imobiliária

6 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	X		Águas pluviais	X		Rede de gás			Guias e sarjetas		
Rede de esgoto	X		Rede telefônica	X		Asfalto	X		Passeio		
Rede elétrica	X		Iluminação pública	X		Paralelepípedo			Fossa		

Ocupação principal	Padrão construtivo	Densidade demográfica	Tráfego no trecho
Misto	Médio-baixo	Médio	Normal

DISTÂNCIAS: A - até 500m / B - entre 500m e 1.000m / C - acima de 1.000m

Transporte Público	A		Centros de Ensino	C		Shopping Center	C
Comércio Local	B		Parque / Clube	C		Indústria	B
Polo Comercial	B		Hospital	C		Praia	-

7 - PARTICULARIDADES

Risco ambiental			Favela			Local turístico	
Vista do mar			Histórico de alagamento			Ruídos	
Córrego			Rua de feira			Outros	

8 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas

Identificação	Real Averb.	Homog. Averb.	Real Não Averb.	Hom. Não Averb.	Real Total	Homog. Total
Casa	59,94	59,94	-	-	**59,94**	**59,94**
					-	**-**
					-	**-**
					-	**-**
					-	**-**
Totais	**59,94**	**59,94**	**-**	**-**	**59,94**	**59,94**

As áreas não homogeneizadas deverão ter sua área repetida nas colunas da homogeneização
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser homogeneizadas para o cálculo

Avaliação

Terreno	R$	124,88 /m²	x	5.164,80	m²	= R$	645.000,00
Edificações	R$	1.584,92 /m²	x	59,94	m²	= R$	95.000,00
				Total		R$	**740.000,00**

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1 - Trata-se de um terreno contendo vegetação nativa para esta tipologia de imóvel, o mercado apresenta um baixo volume de ofertas, uma baixa velocidade de vendas e baixa liquidez, com tendência a manter estes índices. Assim sendo, considerando a localização do imóvel, a realidade econômica da região, a utilização e limitações técnicas, o potencial de venda, o tempo de absorção pelo mercado, adotamos o valor médio reduzido em 50% para liquidação forçada.

9.2 - Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto ou alterado, os valores de avaliação também podem e devem ser reconsiderados.

9.3 – A matrícula informa a averbação de uma área construída em alvenaria de 59,94 m² referente a uma casa residencial. No local aparentemente existem duas casas de madeira, além da residência mencionada na matrícula. Para a presente avaliação foi considerada somente a área constante na matrícula.

9.4 – A matrícula não informa a numeração predial do imóvel. No local o imóvel apresenta identificação numérica 2519 e não existem documentos que vinculem a área indicada no geoportal à documentação apresentada. A localização foi adotada conforme o laudo anterior fornecido pelo contratante.

9.5 – No local não foi possível realizar vistoria interna e, durante o registro das fotos externas, os moradores se mostraram hostis, o que levou o profissional a se retirar do local. Diante disso, não foi possível vistoriar o imóvel em toda a sua delimitação. As informações deste laudo referem-se às observações externas do imóvel e informações obtidas do laudo anterior, fornecido pelo contratante. Aparentemente o imóvel não possui delimitação física em todo o seu perímetro e não foi possível verificar se há indícios de invasão.

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua José Antônio Soares, s/n					
Bairro:	Cardoso		Cidade:	São João Batista	UF:	SC
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	360,00		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 185.000,00		Valor unitário (R$/m²)	513,89		
Fonte/ telefone:	Smartimob Imobiliária	- Tel.: 49 99974-9383	Status:	Oferta		
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZM.						



Amostra n.º 2					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Atanasio Joaquim dos Santos, s/n					
Bairro:	Timbé		Cidade:	São João Batista	UF:	SC
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	3.399,17		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 1.100.000,00		Valor unitário (R$/m²)	323,61		
Fonte/ telefone:	Silva Imóveis	- Tel.: 48 3265-4842	Status:	Oferta		
Terreno plano, meio de quadra, contedo construção sem valor comercial. Zoneamento: ZM.						



Amostra n.º 3					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Leopoldina Brasil, s/n					
Bairro:	Centro		Cidade:	São João Batista	UF:	SC
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	990,00		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 540.000,00		Valor unitário (R$/m²)	545,45		
Fonte/ telefone:	Smartimob Imobiliária	- Tel.: 48 99676-4446	Status:	Oferta		
Terreno plano, meio de quadra, contedo construção sem valor comercial. Zoneamento: ZM.						



Amostra n.º 4					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Maria São Spindola, s/n					
Bairro:	Centro		Cidade:	Xanxerê	UF:	SC
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	360,00		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 200.000,00		Valor unitário (R$/m²)	555,56		
Fonte/ telefone:	Ritto Imobiliária	- Tel.: 49 3265-0154	Status:	Oferta		
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZM.						



Amostra n.º 5					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua João Setero de Simas, s/n					
Bairro:	Centro		Cidade:	Xanxerê	UF:	SC
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	360,00		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 190.000,00		Valor unitário (R$/m²)	527,78		
Fonte/ telefone:	Smartimob Imobiliária	- Tel.: 49 99676-4446	Status:	Oferta		
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZM.						

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

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R$)	Unitário (R$/m²)	Fatores de Ajustes									Unit.Homg (R$/m²)	Unit.Saneado (R$/m²)
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia	Potencial		
Aval.	RUA JOSÉ ANTÔNIO SOARES, 2519 - TERRENO RURAL	5.164,80	59,94	-	0,631	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua José Antônio Soares, s/n	360,00	-	0,00	1,000	0	0	0	185.000,00	513,89	0,80	0,90	0,51	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	129,94	129,94
2	Rua Atanasio Joaquim dos Santos, s/n	3.399,17	-	0,00	1,000	0	0	0	1.100.000,00	323,61	0,80	0,80	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	132,23	132,23
3	Rua Leopoldina Brasil, s/n	990,00	-	0,00	1,000	0	0	0	540.000,00	545,45	0,80	0,75	0,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	144,89	144,89
4	Rua Maria São Spindola, s/n	360,00	-	0,00	1,000	0	0	0	200.000,00	555,56	0,80	0,70	0,51	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	108,13	108,13
5	Rua João Setero de Simas, s/n	360,00	-	0,00	1,000	0	0	0	190.000,00	527,78	0,80	0,75	0,51	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	108,86	108,86
								Unitário seco médio		493,26										124,81	124,81

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 todas as variáveis analisadas	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	As características foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	2
3	Identificação dos dados de mercado	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	3
		Total	10

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 I**

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	15,68%
	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**Grau I**

Comentários:

Custo unitário retirado do CUB 12.721/2006 para Residenciais Padrão Baixo (R1 = 2522,40/m²), no mês de Novembro de 2025.
Fonte: http://www.sinduscon-rs.com.br/
Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	124,81
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	162,25
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	87,37

SANEAMENTO TERRENO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	124,81	
Desvio Padrão	15,94	
Coeficiente de Variação	12,77%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	135,72	8,74%
Limite Inferior (R$/m²)	116,15	-6,94%
Intervalo de Confiabilidade	15,68%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	5.164,80
Quota do Terreno(m²)	5.164,80
Unitário (R$/m²)	124,81
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R$)	644.620,00

Unitário Arredondado(R$/m²)	124,88
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R$)	**645.000,00**

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Casa	6	f	59,94	2.522,40	0,631	R$ 95.402,57
						R$ 0,00
						R$ 95.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR TOTAL	
Fator de Comercialização	1
Valor do Terreno (R$)	645.000,00
Valor das Edificações (R$)	95.000,00
VALOR TOTAL	**740.000,00**

Cliente	CPF
MARCOS NUNES	**298.387.899-68**

Endereço	nº.	Complemento
RUA JOSÉ ANTÔNIO SOARES	2.519	TERRENO RURAL

Bairro	Município	UF	CEP
RIBANCEIRAS DO SUL	SÃO JOÃO BATISTA	SC	88240-000



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

Cliente	CPF
MARCOS NUNES	**298.387.899-68**

Endereço	nº.	Complemento
RUA JOSÉ ANTÔNIO SOARES	2.519	TERRENO RURAL

Bairro	Município	UF	CEP
RIBANCEIRAS DO SUL	SÃO JOÃO BATISTA	SC	88240-000



Vista do Terreno



Vista do Terreno



Vista do Terreno



Vista do Terreno



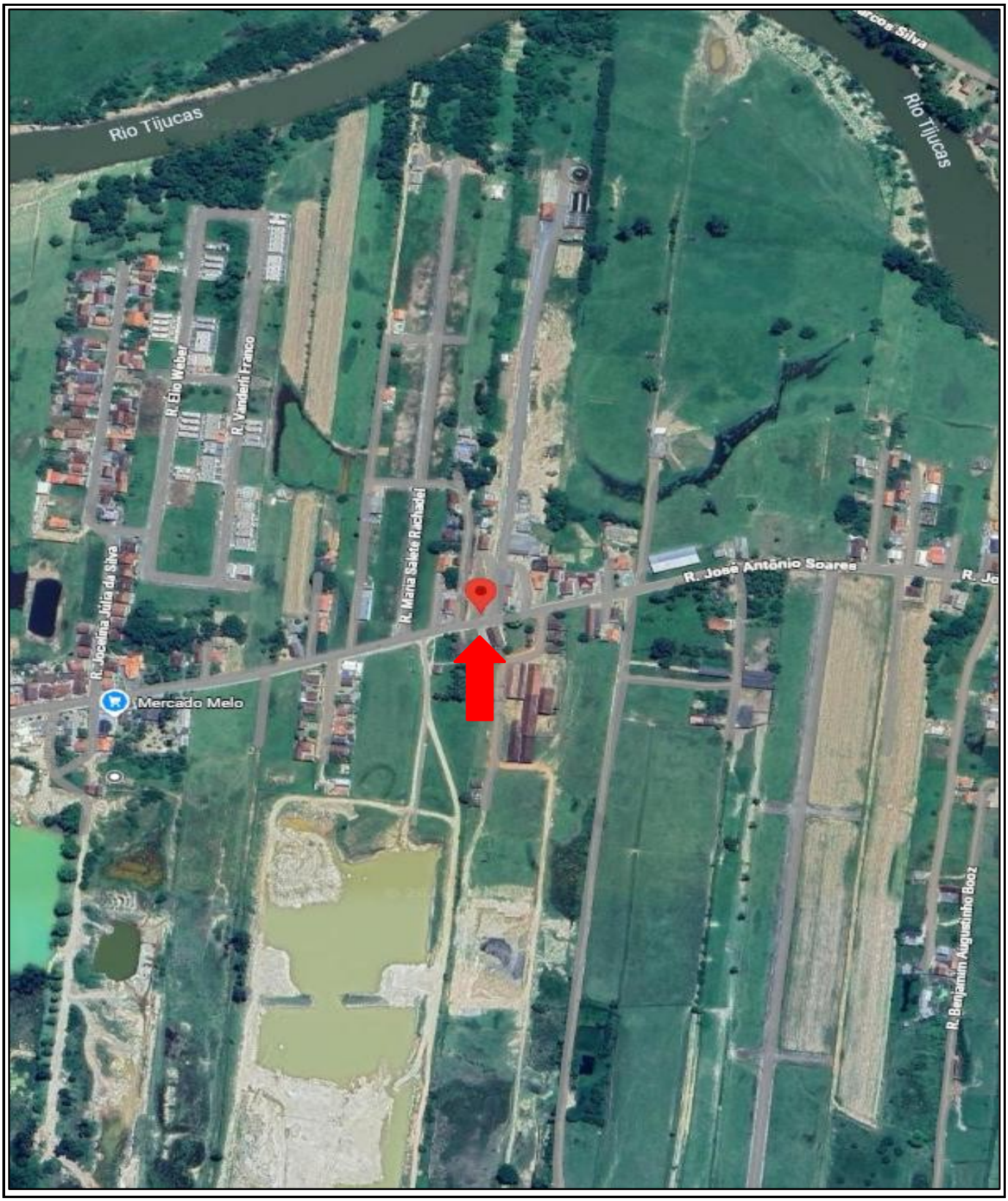
Vista do Terreno



Numeração Predial

Cliente	CPF
MARCOS NUNES	**298.387.899-68**

Endereço		nº.	Complemento
RUA JOSÉ ANTÔNIO SOARES		2.519	TERRENO RURAL
Bairro	**Município**	**UF**	**CEP**
RIBANCEIRAS DO SUL	SÃO JOÃO BATISTA	SC	88240-000



Cliente	CPF
MARCOS NUNES	**298.387.899-68**

Endereço		nº.	Complemento
RUA JOSÉ ANTÔNIO SOARES		2.519	TERRENO RURAL
Bairro	**Município**	**UF**	**CEP**
RIBANCEIRAS DO SUL	SÃO JOÃO BATISTA	SC	88240-000

